

5 P. 501.

343.037

2358

شرح

قانون

أراءة الأموال غير المنقولة

توثيقاً للدين

تأليف

الأورطي

١٩٣١
١٣٥٠

رئيس المنطقة العدلية في لواء ديالى

سنة ١٩٣١

١٣٥٠ هـ

حقوق الطبع محفوظة للشارح

مطبعة دار السلام - بغداد

اهداءات ٢٠٠٣

أسرة / محمد الزواق باشا السنهوري

القاهرة

شرح

قانون اراة الاموال غير المنقولة وثيقا للدين

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

يا ايها الذين آمنوا اذا تدايتم بدين الى اجل مسمى ، فاكتبوه
وليكتب بينكم كاتب بالعدل . ولا ياب كاتب ان يكتب كما عليه
الله . فليكتب وليملل الذي عليه الحق وليتق الله ربه ، ولا يبخس منه
شيئا . فان كان الذي عليه الحق سفيها . او ضعيفا . او لا يستطيع
ان يمل هو فليملل وليه بالعدل واستشهدوا شهيدين من رجالكم
فان لم يكونا رجلين فرجل وامرأتان ممن ترضون من الشهداء ان
تضلل احدهما فتدكر احدهما الاخرى . ولا ياب الشهداء اذا
مادعوا ، ولا تسامرا ان تكتبوه صغيرا او كبيرا الى اجله ذلكم
اقسط عند الله . واقوم للشهادة وادنى ان لا ترتابوا الا ان تكون
تجارة حاضرة تديرونها بينكم . فليس عليكم جناح ان لا تكتبوها .
واشهدوا اذا تبايعتم ولا يضار كاتب ولا شهيد وان تفعلوا فانه
فسوق بكم . واتقوا الله . ويعلمكم الله والله بكل شيء عليم . وان
كنتم على سفر ولم تجدوا كتابا فامروا ان مقبوضة فان امن بعضكم
بعضا فليؤد الذي ائتمن امانته . وليتق الله ربه . ولا تكتبوا الشهادة
ومن يكتبها فانه آثم قلبه . والله بما تعملون عليم .

كلمة للشارح

لقد جاء في هذه الاية الكريمة قانون يرسم للبشر منهاجا قويا

حيث ذكر فيها : الدين . واجله . ومدته . والوثيقة مع بيان صفة كاتبها . وتوصية الكاتب بأن يكتب بالتدبر .

ثم أرجبت على المدين أن يملئ هو بنفسه ، أو يقرر ما عليه من الدين على كاتب أمين ينتخبه هو ، والدائن . على أن يكتب ما يقرره الطرفان دون نقص وزيادة .

ووصف المدين الذي ينبغي للدائن أن يدفع الدين له . واقتصر على أوصاف في المدين مانعة من اجراء العقود والمعاملات وهي : السفه والضعف . أو عدم استطاعة الاملاء الى غير ذلك ..

هكذا كانت توثق الديون في أوائل التشريع الاسلامي وقد بقت اغلب الحكومات المتعددة قوانينها على هذه الأسس القويمة . وعلى توالي الايام رضع رجال الغرب طريقة لتوثيق الديون المعبر عنها « ايمونك » . استنبطوها من احكام الرومان والشرعية الاسلامية ثم مزجوها مع ما تحتاج اليه شعوبهم بالنظر الى تبدل الزمن .

وبفضل التعاون والتكاتف والسعى المشترك في هذه السبيل وصلت شعوبهم الى ما هي عليه من الرقي في كل شئ فاصبحنا نستعين بنورهم بعدما كانوا هم المحتاجين الى النور يوم وصلت فيه العرب الى قمة المجد والحضارة .

وكانت روح النهوض قد دبت في الحضارة العثمانية قبل الحرب العامة فرأى رجال التشريع فيها ان الحاجة ماسة الى وضع قوانين حضارية تزيل ما يعتور الشعب من العقبات ، وتفتح مجالا واسعا

لرقي .. فسادوا الى اصلاح قوانينهم ووضعوا بعض القوانين الحديثة ومن جملتها قانون الدين والتأمين .

ثم وافقت الحكومة العراقية على تطبيق هذا القانون عندما رأت البلاد في اشد الحاجة اليه ، فاصدر مدير الطابو العام لتطبيقه بلاغا مؤرخا في ٦ تموز سنة ١٩٢٦ وعدد ٢١٢٠ الى كافة دوائر الطابو في العراق فطبق منذ ذلك التاريخ .

وحيث رأيت الواجب يدعوني الى شرح ماغضض من احكامه وتوضيح ما اشكل من معانيه ، فقد بادرت الى تحقيق ذلك متوخيا استفادة ذوي العلاقة من تطبيقه بأسهل الطرق . وقد راجعت للقيام بأداء مهمتي هذه المراجع الاتية لاجمع بين دقتي هذا الكتاب كل ما يمكن جمعه من الفوائد وهي :

١ — عدة مؤلفات سبقت لسكبار الحقوقيين العثمانيين كشراح المجلة على حيدر بك . وشارح قانون الاراضي جمال الدين بك وغيرهما .

٢ — قانون تسجيل الاموال غير المنقولة بأسم الاشخاص الحكية العراقية الصادر في سنة ١٩٢٩ ميلادي .

٣ — الاوامر والتعليمات التي اصدرتها مديرية الطابو العامة بهذا الشأن .

ومع اعتقادي بأن هذا الكتاب قد جاء جامعا للاحكام وحاربا لما يبتغيه المراجع اعترف بهجزي وبأن السجل لله وحده . واتمنى

ان يكون قيامى بهذا الواجب مشجما لرجال القانون ، ودافعا لهم
على البحث والاستقصاء والشرح والتأليف فى المواضيع الحقوقية
التي لانزال بلادنا تفتقر الى التوسع فيها ، والى انتقاء الاصلح منها
لوضعها موضع الاستفادة لذوى العلاقة والمراجعين كما ابتغيه فى
كتابى هذا والله ولى التوفيق .



المادة الاولى

يمكن عرض مايتصرف فيه مستقلا او شائعا من الاملاك والاراضى الاميرية او المرقوفة . والمسققات والمستغلات الوقفيين توثيقا في مقابل الدين . على ان تكون في حكم المرهون فاذا كان في قيمتها فضلا فيمكن ان تعرض تلك الزيادة بالقيمة توثيقا بدرجة ثانية فثالثة وهلم جرا . . وفي هذه الحالة يكون المقدمون في الدرجة حازن حق الرجحان على الدرجات .

شرح :

تبحث هذه المادة عن عقد التأمين وماهيته ، ودرجة الامتياز في حالة تعدد الدائنين .

التأمين : يعرف بأنه عقد (هـ) يقع بين اثنين فاكثر في دائرة الطابو . يوثق فيه احد المتعاقدين عقاره المعلوم عند الثاني (هـ) العقد : لم اعثر على تعريف للعقد في هذا القانون ، ولا في غيره و يلخص بما ورد في مقدمة كتاب البيوع - من مجلة الاحكام العدلية - ان العقد هو : ارتباط القبول بالايجاب ، ارتباطاً يظهر اثره في المعقود عليه والايجاب هو : ماصدر اولاً ، من كلام احد المتعاقدين . والقبول : ماصدر ثانياً من كلام الاخر . ومعنى الايجاب ، الاثبات . اى ان الاول يريد اثبات العقد ، بانضمام قول الثاني اليه . ومعنى القبول ، الرغبة والرضا بما قاله الاول ، وبه ينم العقد . وبمجموع الايجاب والقبول ، يسمى صيغة العقد .

لمدة معينة ازا ما بذمته من الدين المعين المقدار، الواجب الاداء عند حلول الاجل .

شروط التأمين : بالنظر لما تقدم من التعريف فان للتأمين شروطا يجب ان تتوفر ليكون العقد صحيحا وهى :

١ - حصول العقد رضا ، لا جبراً . ومن مقتضى العقد ان يصدر الايجاب والقبول من عاقل بالغ ، مالك الحرية التصرف . ولا يعتبر العقد الحاصل جبراً وبدون رضا كما انه لا يعتبر فيما اذا حصل من غير عاقل ، او بالغ ، او غير مالك الحرية التصرف كالصغير . والمجنون . والمفلس والمهجور .

ومعنى ظهور اثر العقد - بالنظر للاحكام الشرعية - هو : ان العقود عليه يخرج عن - التمسك الا الى ، الى حالة اخرى . فان كان يما يخرج المبيع من ملك البائع ، الى ملك المشتري وخارج الثمن من ملك المشتري ، الى ملك البائع . وان كان اجارة ، ملك صاحب العين الاجرة في مقابلة المنفعة التى وجبت للمستأجر . وهكذا .

ثم بينت لنا احكام المجلة العدلية : العقد الصحيح ، والناقص ، والموقوف والفاقد ، والباطل . وما هو ملزم او غير ملزم من العمود ، والوعود التى يجرى بها الناس فى معاملاتهم .

وبالنظر للاحكام القانونية يمكن تعريف العقد : بانه اتفاق شخصين فاكثر وارتباطهما بعهد ، الغرض منه القيام بعمل شئ معين او تركه او تنازل احدهما عن حق له للثانى لقاء منفعة يتفقان عليها .

وقد تناولت المادة ٦٤ المعدلة من قانون المرافعات الحقوقية - التى

٢ - وجود المتعاقدين . وهما المقرض والمستقرض أو من يقوم مقامهما من الوكلاء والأوصياء .

٣ - اجراء العقد في دائرة الطابو . وذلك باعتبار ان المعاملة تجري على مال غير منقول . وقد اوجبت المادة الاولى من قانون التصرف بالاموال غير المنقولة : ان تكون المعاملات المختصة بالتصرف في الاراضي الاميرية . والموقوفة بنوائير الطابو حصراً ويمطى المتصرفون سنداً خافئياً . وبأنه لايجوز سماع دعوى في المخاكم الشرعية والنظامية واجراء اية معاملة كانت في دوائر الحكومة

هدمت القسم المهم من العقود والاحكام الواردة في المجلة - البحث عن المقاولات والتعهدات التي يعقدها ذرو العلاقة . وقد شرح الاستاذ داود افندي معمره هذا القانون ونشره في سنة ١٩٢٣م فقال في الصحيفة ٣٠٩ عند تعليقه على هذه المادة مستنداً في بيانه الى احكام القوانين الافرنسية مايلي :

فالمقولة - كونفائسيون - هي : عبارة عن حصول رضا الطرفين في امر ما . والعقد - كونترات - هو : عبارة عن اظهار رضا الطرفين في عقد بموجب مانص عليه القانون من المراسيم والاشكال . اما التعهد - او بلكاسيون - فهو عبارة عن اتصال حقوقي يراد به التزام شخص تجاه شخص آخر ، بتسليم شيء ، او بعمل شيء ، او بالامتناع عن عمل شيء . والفرق بين الوجيبة هو ان التعهد تعبيري خاص يشمل الوجائب الناشئة من العقود فقط . واما الوجيبة فتشمل ايضا الافعال غير المشروعة وغير المتولدة من عقد بل هي لفظ عام بمقتضى القانون .

على الاراضى التى لم يكن فيها سند طاو . كما ان التصرف فى الاموال غير المنقولة بلا سند ممنوع فى الاماكن التى جرى تحريرها وتسجيلها وفقاً للقانون الجديد . وجعل هذا الحكم سارياً ايضاً على جميع الاوقاف المضبوطة . والملاحقة والمسقفات والمستغلات المربوطة بها . وعليه فاذا وقع عقد التأمين خارج دائرة الطابو ، فلا عبرة له قانوناً وانما يكون حكمه كالعقود العادية ، لا يثبت لاحد المتفادين حق الامتياز بمقتضى هذا القانون .

ولهذا فان فى الوجائب شخصين احدهما الذى يحمل الوجيبة على طاقفه ويقال له مستوجب ، او مطلوب « ديتور » ، والثانى الذى يستحق الوجيبة ويقال له مستوجب او طالب « كريديتور » . ولا يستطيع المستوجب ان يتخلص من هذا الاتصال الا بايقاف الوجيبة التى تعهد بها وهى موضوع الوجوب والمعقود عليه فيه ؛ ولهذا فان الوجيبة تستلزم وجود شخصين احدهما مدين . وموثق بذلك الاتصال الحقوقي . والثانى دائن يستحق المطالبة بالوجيبة .

واما الوفاء فهو الطريقة المعتادة بقطع ذلك الارتباط المتولد من الوجوب وان المستوجب يعد مديناً . لأن الوجيبة دين تقلل من امواله ويكون المستوجب دائناً ، لانها حق تزيد فى امواله . ومن هنا نشأت العقود ذات الطرفين « كونتراسينا لا كتيك » وهى المشتمة على وجائب متعاقبة كالبيع والاجارة ونحوهما . والعقود ذات الطرف الواحد « كونترا اونيلاتيرال » وهى المشتمة على ايجاب طرف واحد كالكفالة والقرض والوديعة . ومن هذا القسم تتولد النتائج الآتية :

٤ - أن يكون الموثق لقا' الدين ، عقارا معلوما . لان المجهول في ذلك ، يفضى الى النزاع . وعليه يجب بيان نوع العقار وعمله ، وحدوده ومساحته . وعما اذا كان المعقود عليه جميعه او جزأ شائما منه . واذا حصل التأمين على غير العقار فلا يقع العقد تحت حكم هذا القانون ، ولا يجوز ايضا وضع المنافع توثيقا للدين لانها معروضة للزوال .

٥ - أن يكون العقار من الاملاك ، او من الاراضى الاميرية او الموقوفة ؛ او من المسقفات او المستغلات الوقفيين .

اما الاوقاف الصحيحة ، فهي خارجة عن حكم هذا القانون . لانها لا تباع ولا ترهن ، مع ان التأمين ، كالتن حكا ، ولو جار ذلك لادى الى بيع الموقوف في حالة عدم امكان دفع الدين . مع ان المقصود من الوقف الصحيح ، هو حبس العين ابدىا . والتصدق بمنفعته

١ - يحق لكل من المتعاقدين فى العقود ذات الطرفين ان يمتنع عن ايفاء وجيبته ، حتى يوفى الاخر وجيبته .

٢ - اذا نظمت مقابلة فى العقود المشتملة على التعهدات المتقابلة يلزم ان تكون عدة نسخها بعدد التعاقدين .

٣ - يكفي فى العقود ذات الطرف الواحد ، ان يوقع المدين وحده ولا لزوم لتعدد نسخها .

وقد جاء فى المادة ١١٠٨ من قانون فرانسة المدني انه يجب لصحة المعقود ان ينظر الى اربع نقط جوهرية وهى :

حسب شرط الواقع .

٦ - تنفيذ المادة . فإذا لم يعين زمن انتهاء العقد ، وموعده إذا الدين يكون العقد منتهياً ولو بعد مرور يوم عليه ؛ ولكل واحد من المتعاقدين الحق بفسخ العقد حينذاك ؛ إذ لا تحصل المنفعة المقصودة من معاملة التوثيق . فلا جله يرجح أن لا يكون العقد لمدة غير معلومة ، دفعا للنزاع المحتمل وقوعه بعد مضي يوم على وقوع العقد .

٧ - تعيين مقدار الدين ، ووجوب أدائه . فإن كان الدين مجهولاً أو كان غير واجب الاداء على المدين فلا يتم العقد . كمن مبيع ترتب بذمة شخص له حق الخيار بفسخ البيع ، أو كان الدين ناشئاً من عمل محرم قانوناً كبذل فسق . أو ناتجاً عن قرار ؛ أو ربح فاحش . . .

١ - رضا المتعاقدين . فلو كان الرضا بمقد قد وقع سهواً أو كرهاً على اثر حيلة فلا يعد رضا قانونياً ، ولا فرق في الإكراه بين أن يقع من قبل أحد المتعاقدين أو من قبل شخص ثالث .

٢ - أهلية العاقدین ، فالمعقود التي تصدر من الصغار والمجهورين وكل من كان ممنوعاً بالقانون لا تكون معتبرة .

٢ - أن يكون المعقود عليه وهو موضوع العقد ، شيئاً معلوماً .

وأن موضوع العقد ، يجب أن يعمل على أحد العاقدین تجاه الآخر تسليم شيء ، أو الامتناع عن عمله . وأن يكون هذا الشيء معلوماً بقدر الإمكان ولو ببيان حاله ، ووصفه بصورة يمكن معها تمييزه عن أشباهه فلو تعهد

أركان التأمين : الركن هو ما ارتكز عليه الشيء ، والركن في التأمين : هو العقار المؤمن ؛ والدين الموثق ؛ والعاقدان . وإذا نقص أحد هذه الأركان ، فلا يكون العقد صحيحا . ولا تنطبق عليه أحكام هذا القانون .

أما أحكام التأمين فهي ما يأتي :

١ - لزوم العقد بالنظر الى الدائن ، وليس له حق الرجوع بعد اتمام العقد . وأما بالنظر الى المدين فالعقد غير لازم ، وله ان يدفع مائترب بنعمته من الحقوق لدائنه . ويستخلص عقاره المؤمن قبل انتهاء اجل المداينة .

٢ - حبس العقار المؤمن ، كالمرهون . وعلى هذا فليس للمدين ان يبيع ، او يفرغ عقاره الى شخص آخر قبل تخليصه من التأمين او استحصاله موافقة الدائن ، على فسخه . لأن للدائن حق الحبس والامتيار بنفس العقار لقادينه ولا يسقط الدين الا بالاستيفاء تماما

أحد العاقدين بأن يسلم الى الآخر خمسين ربطة قماش من الصوف مثلا فهذه المقابلة لا تكون معتبرة لأن القماش اللازم تسليمه غير معلوم .

٣ - ان يكون المعقود عليه مشروعا ، بمعنى ان لا يكون ممنوعا بالقوانين او محلا بالآداب العامة او الانتظام العام .

فالمقاولات التي تعتمد اذا كانت جامعة لهذه الشروط الاساسية فتكون معتبرة ، وتنفذ على العاقدين ولا يمكن ابطالها الا برضاها ، او لاسباب قانونية وان لزوم الاعتداد بهذه المقابلة لثاني من لزوم تطبيق قانون المتعاقدين الخصوصي بحكمها .

أو بالابراء أو بالهبة أو بترك المدين نفس العقار المؤمن ، لدائنه لقاء ما ترتب عليهم الحق أو بمضى مدة مرور الزمن اعتباراً من تاريخ العقد . وذلك وفق احكام المجلة ، لعدم وجود صراحة في هذا القانون .

٣ - حق التصرف والاتقاع ، لصاحب العقار . ولهذا ان يتصرف بعقاره ، تصرفاً غير مضر . وليس للدائن ان يمنعه ، فيما اذا اراد ان يحدث فيه ما يشاء من غرس ، او بناء ، لوجود النفع للطرفين ؛ وفقدان الضرر . على ان تلك الزوائد تصبح مؤمنة تبعاً بدون احتياج الى عقد ثانٍ او الى حكم محكمة . اما اذا كانت تصرفات المدين بعقاره المؤمن تستوجب الضرر ، فللدائن الحق بمنعه عن ذلك بواسطة المحكمة ذات الاختصاص . وهي محكمة البداية الواقع فيها ذلك العقار نظراً الى حكم المادة الاولى من ذيل اصول المرافعات الحقوقية .

٤ - عدم سقوط شيء من الدين ، عند تلف العقار المؤمن او فيما اذا اصابه ضرر . لان الدين تعلق بذمة المدين ، وهو مكاف بادائه للدائن وبهذا يختلف عقد التأمين ، عين الرهن ، لان الاحكام الشرعية قد اعتبرت سقوط الدين ، في حالة تلف المرهون .

٥ - امكان الدائن ان يحيل ماله من الحق الى غيره فعلى هذا اذا كان سند الاقراض محرراً للامر ، فللدائن ان يحيل دينه الى من يشاء بطريق (الجيرو) القانوني بدون احتياج الى رضا المدين . واذالم

يكن محرداً لاسر، فيشترط حينذاك موافقة المدين . لان حكم ذلك كالحالة العادية المصرح عنها في مجلة الاحكام العدلية . وفي كليهما يشترط التسجيل في دائرة العايطو حفظاً لانتظام المعاملات .

لقد احسن الشارح بوضعه تلك القاعدة في القانون ، وباعتبار السندات المذكورة المحررة لاسر ، كالسندات التجارية قابلة للحالة والتليك . لانه قد مهد السبل ، بل وسهل الطرق للدائن الذي يخشى ماطلة المدين . كما انه قد شجع ايضاً اصحاب رؤوس الاموال على الافراض ، لمن شاؤوا . حتى اذا مامست الحاجة وارادوا استرداد ما اقرضوه ولم يتمكنوا من الحصول عليه ، احوالوا سنداتهم لمن يتفق معهم ؛ وتنازلوا عن حقوقهم لقاء مبلغ يقبضونه منه حينذاك ويقوم الحامل مقام ذلك الدائن . ويتمتع بعين الحقوق والامتيازات ٦ — استطاعة المدين على وضع عقاره في التأمين ثانية ، فثالثة وهلم جرا . . قبل دائته الاول بذلك . ام لم يقبل . وفي هذه الحالة تطبق قاعدة حق الرجوع . اي يستوفي الدائن الاول حقه ، من ثمن العقار ممتازاً ومقدماً على الدائنين الذين جاؤا من بعده . ثم يأخذ الدائن الثاني دينه مع الربح . من باقى الثمن . ويليه الثالث ، الخ . . . يستوفي كل واحد منهم ماله من الحقوق ، على الدرجات . بيد انه اذا لم تحصل زيادة في قيمة العقار عند بيعه عما يستحقه الدائن المقدم ، فلا شئ للدائن الذى يليه درجة وانما له ان يرجع الى اموال المدين الاخرى كالدائن العادى .

ولا يشترط وجود زيادة في قيمة العقار المؤمن اولا ، لقبول
معاملة التأمين عليه مرة اخرى . لأن ذلك حق من حقوق الدائن
و لم يمنع القانون اجرائه . فعلى هذا ليس لموظف دائرة الطابو ان
يتمتع من تسجيل العقد . للسبب المذكور . بما ان مجرد عدم وجود
الزيادة في قيمة العقار المؤمن ، لا يسبب بطلان العقد الثاني .

٧ — امكان استيدان المدين مبلغا آخر من الدائن الاول ، على
عقاره المؤمن . غير انه يجب توثيق هذا الدين في دائرة الطابو ، لانه
تابع لنفس القواعد الواردة في هذا القانون . واذالم تراعى ، فلا امتياز
ولا رجحان للدين الاخير ، ولا يمكن لدائرة الطابو ان تستحصل
هذا الدين من المدين رأسا ، انما يجب استحصال الحكم به من
المحكمة المختصة .

٨ — امكان ضم عقار آخر ، الى العقار المؤمن اولا . اذ قد
يحصل حادث ، يستوجب مطالبة الدائن بدينه ، وعندئذ يضطر
المدين على ان يقدم عقارا آخر ، لجملة وثيقة لقاء الدين المترتب
بنتمته ضمنية الى العقار المؤمن اولا ليضمن الدائن .

ففى هذه الحالة على موظف دائرة الطابو ان يحرر بذلك صكا
يبحث فيه : عن سند الاقراض الاول ، ثم يسجله انتظاما للبغاملات
وحفظا للحقوق .

والذى يجب ملاحظته فى هذه الحالة هو : عدم جواز بيع العقار
المنظم ، قبل بيع العقار المؤمن اولا . لأن فى بيعه قبل بحقق وجود

النقص في ثمن العقار المؤمن ابتداءً، وبقياء قسم من الدين وفوائده ضرراً على المدين . اما اذا بقي بدمته شيء بعد بيع عقاره المؤمن اولاً، فلا مانع من بيع عقاره المنظم بعد تبليغه بدفع الباقي بدمته .

١ — جواز ازالة الحصة الشائعة ، توثيقاً للدين . وعدم وجوب تسليم العقار المؤمن ، للداين . لأن التصرف بالعقار ، هو حق من حقوق صاحبه . ولا ينتقل هذا الحق منه الى غيره ، مالم يتنازل عنه حين العقد او بعده ؛ كتابة ، او شفهاً وبهذا يختلف عقد التامين ، عن عقد الرهن .

ومع ذلك فان احكام التامين ، تنهد مع احكام البيع او الفراغ بالوفاء في الجهات الآتية :

- أ — في كون العقار، محبوباً للدين .
- ب — في جواز شرط المنافع ، لأحد المتعاقدين .
- ج — في ثبوت حق الامتياز ، في نفس العقار .
- د — في كون الوارث ، يقوم بمقام المورث . والوكيل ، مقام الموكل والوصي المختار ، مقام من له حق الولاية عليهم . وخاتم الشرع او من ينبيه عنه من الاوصياء او القيمين ، مقام الصغار ؛ او المجانين ؛ او الغائبين نغيبه منقطعة ؛ او المحجوز عايبهم . والسنديين مقام طابق الافلاس . .

هـ — في عدم جريان الشفعة او حق الرجحان ، على اى عقد منهما .

و — في ثبوت حق الشفعة أو الرجحان ، لصاحب العقار المؤمن ؛
فما اذا بيع أو أفرغ عقار ، متصل بعمارة أو ملاصق له ؛ أو كان
المبيع حصّة شائعة ، في نفس العقار تعود لغيره .

ز — في ثبوت حق الشفعة والرجحان ، للشريك ، أو الخليط
أو المجاور وغيره ممن لهم ذلك الحق ؛ عند بيع العقار أو أفرغه بدون
مزايدة . أما اذا بيع أو أفرغ من قبل دائرة الطالب ، أو دائرة الاجراء ؛
أو محكمة الصلح في قضايا ازالة الشروع ؛ ولم يطلب احدهم الاشتراك
بالمزايدة ، يسقط ذلك الحق وفق المادة « ١٠ » من قانون تقسيم الاموال
غير المنقولة . وكذلك لا تسمع دعوى الاستحقاق ، بالنظر المادة
« ١٧ » من قانون التصرف بالاموال غير المنقولة ، والمادة « ١١٥ »
من قانون الاجراء .

ح — في عدم سقوط الدين ، اذا تلف العقار وكان تحت
تصرف صاحبه .

ط — في وجوب اداء المدين مصاريف التعمير ، اذا احتاج
عقاره الى ذلك . لائن مؤنة الملك ، على صاحبه .

ي — في وجوب اداء الدائن الأجرة المتفق عليها الى صاحب
العقار ، فيما اذا استأجره منه ولم تكن منافعه مشروطة له .

ك — في وجوب دفع الدائن اجر المثل لصاحب الفقار اذا اشغله
بدون حق . اعني ان الدائن يضمن لمدينه اجر المثل فيما لو ضبط العقار
فضولا وزرعه وكان من الاراضي الاميرية او الموقوفة ، وكذلك الحكم
في المسقّفات والمستغلات الموقوفة وذلك بمقتضى المادة ؛ من قانون

التصرف في الأموال غير المنقولة. أما إذا كان العقار ملوكاً يشترط أن يكون
معدلاً للاستغلال ولم يكن في ذلك تأويل عقد؛ أو ملكاً باستثناء مال الوقف،
والتيتم حسبما ورد في المادتين ٥٩٦ و ٥٩٧ من مجلة الأحكام العدلية.
الحاصل . . يظهر مما تقدم أن هذا القانون وضع لتأمين حق
الدائن والمدين متقابلاً . وكل معاملة تقع على خلاف ما جاء فيه يجعل
العقد، كالمقود العادية، ولكل واحد من الطرفين إذا ذاك، أن
يراجع المحكمة المختصة لا بطلان تلك المعاملة . لهذا يجب الاعتراف
التام في تطبيق أحكام القانون، على المعاملات التي يطلب اجرائها
فخوا العلاقة كيلا يتضرروا.

المادة الثانية

يمكن أن تعرض الأموال غير المنقولة توثيقاً بأسم المصرف
الذراعى، وبأسم الوقف في مقابل المبلغ المستقرض من النقود
الموقوفة وكذلك بأسم المصارف والشركات العثمانية المأذونة من
قبل الحكومة بالاقتراض والادانة على العرصات والمسقفات
داخل القصبات غير أن هذا النوع من الشركات والمصارف ليس له
أن يجعل تلك الأموال في عهدة تصرفه بالفراغ القطعى (٥)

شرح:

بالنظر لهذه المادة أن المأذونين بأخذ العقارات توثيقاً للدين
هم الأشخاص الآتية :

(٥) راجع مجموعة القوانين والانظمة لسنة ١٩٢٩ ص ١١٧

١ - المصرف الزراعي .

٢ - الاوقاف .

٣ - المعارف والشركات العثمانية المأذونة بالاقتراض على المسقفات والعرضات . غير ان الحكومة العراقية اصدرت قانون تسجيل الاموال غير المنقولة باسم الاشخاص الحكيمة تحت رقم ٣٤ وفي سنة ١٩٢٩ . وقد نشر في الوقائع العراقية تحت رقم ٧٦١ بهد ان اقره مجلس الامة . ولقد جاء في المادة الاولى منه :

يجوز ان تصرف (ويشمل هذا التعريف ، امتلاك العقارات والتصرف بالاراضي) الاشخاص الحكيمة الالية اموالا غير منقولة بشرط مراعاة الاحكام الواردة في هذا القانون . ولها ان تستعمل فيها كافة الحقوق الملكية :

أ - الدولة العراقية .

ب - البلديات .

ج - الجمعيات .

د - الشركات العراقية والاجنبية - ١ -

هـ - الطوائف العراقية .

١- يظهر ان المشرع العراقي لم ينظر الى المحاذير الادارية والسياسية التي سبق ان نظرها المشرع العثماني . نظرة واحدة الى الفقرة الملغاة في المادة الثانية ، نعلم ان المشرع العثماني كان قد نظر بعيدا ومع علمه بان الشعب محتاج الى المال ليدفع به حاجته ، ويتمكن من تسيير ما يتصل

ثم جاء في المادة ١٠ منه :

يجوز أن يرهن المال غير المنقول . أو يوضع تأمينا للدين لدى شخص حكى ولكن ليس لهذا الشخص الحكمى ان يكتسب التصرف بذلك المال غير المنقول ما لم يكن له الحق بمقتضى هذا القانون او برخصة منحت له وفق هذا القانون بالتصرف فيه . واذا وضع هذا المال غير المنقول بالبيع بطريق المزااد العلنى فتطبق عندئذ المادة التاسعة من هذا القانون .

وورد في المادة ١٤ منه :

تلغى القوانين الاتية :

١ - قانون تصرف الاشخاص الحكمة العثمانى المؤرخ في

١٦ شباط سنة ١٣٢٨ .

٢ - المادة الثانية من قانون وضع الاموال غير المنقولة الموقت

تأمينا للدين المؤرخ في ٢٥ شباط سنة ١٣٢٨ . عدا ما يتعلق منها بالرهن باسم الاوقاف .

من الاموال غير المنقولة ، فلم يرهن المصلحة ان يجيز للشركات والمصارف العثمانية مع انها مأذونة بالاقتراض على المسقفات والعرضات داخل القضبات ان تشتري ما يوثق عندها فيما اذا وضعت به بالمزايدة ولم يظهر طالب للشراء سواها .

ولم يجيز للشركات الاجنبية ، اى حق مما اجاره للشركات العثمانية المأذونة بالاقتراض . عليه بأنه لو ايجاز لها بشئ من ذلك ، فيكون قد

وعليه أصبح المأذون بأخذ العقارات توثيقاً للدين ، بالنظر
لما تقدم الاشخاص الآتية :

- ١ - الاوقاف .
- ٢ - الدولة العراقية .
- ٣ - البلديات .
- ٤ - الجمعيات .
- ٥ - الشركات العراقية والاجنبية
- ٦ - الطوائف العراقية .
- ٧ - الافراد العراقيون .

احدث مشاكل ادارية وسياسية في البلاد . لهذا رجع ابقاء الشعب في
فاقة ، من ان يحمده تحت نفوذ المصارف والشركات . لاعتقاده ان العقارات
هي من اقوى عناصر الدولة التي تركز عليها في استقلالها . وفي امكان
المصارف والشركات سواء كانت عثمانية او اجنبية ان تبذل بما لديها من
الدرهم ، وتستولى على ما يبدد الشعب من الاموال غير المنقولة تدريجاً
وبذلك تجعل الافراد مسيرين في اعلمهم . حيث قد ملكت رقابهم
بالاستيلاء على عقاراتهم بما لها الكثير . فينقلب ما كان يؤمله الشعب
من الخير ، الى الفتن والشروع . اما النفع الذي يأتي البلاد من الاقراض
على ما يبدد الشعب من العقارات ، لا يسارى الجزء مما شجرة تلك المصارف
والشركات ورأى من المصائب . وای مصيبة ادظم على البلد واهله ،
من الاستيلاء تدريجاً على عقاراته . والاستيلاء معناه ، الاحتلال .
ولا يجتمع هذا ، والاستقلال في صعيد واحد .

١ - الاوقاف :

لقد اجازت هذه المادة للاوقاف ان تقرض من مال الوقف، وتأخذ العقار توثيقا في مقابل المبلغ المستقرض .

ان كلمة الوقف تشمل الاوقاف الصحيحة ، وغير الصحيحة وتشمل ايضا دائرة الاوقاف . وعليه فان حكم هذه المادة يشمل الاوقاف ، على اختلاف انواعها .

قد تكون لبعض الاوقاف دراهم اشترط الواقف اقراضها للمعوزين مقابل رهن ؛ - وهذا الاحتمال مفقود في يومنا - او قد تكون في غلة الوقف فضلة ، اجاز المرتقة الاقراض منها لقارهن ؛ او زيادة عن المستحقين وقد اشترط الواقف اقراضها كما بينا في الاحتمال الاول ؛ او انه يضطر المتولى عند عقده الاجارة ، او يبعه حاصل الوقف ان يمهل المستأجر او المشتري فيأخذ لقا ما ترتب للوقف من الحق تأمينا . ففي هذه الحالات يجوز اخذ العقار باسم الوقف سواء كان صحيحا ، او ارصاديا . لأن النفع في ذلك ظاهر واذا لم يأخذ المتولى ما يوثق حق الوقف في العقار تأمينا قد يسبب الى هدر حق الوقف تماما او قسما الامر الذي يضرب لصالح الوقف واربابه . مع ان من واجبه ان يلاحظ منفعة الوقف ومصلحته مع حق الموقوف عليهم . ويتبع ما اشترطه الواقف وان لا يعطى مجالا ليكون الوقف ا كانه لا كمين . واذا عمل عملا بخلاف ما تقدم فانه يكون ضامنا ومسؤولا عن ماله شخصيا ، ويستحق اللعنسة من الله

والناس اجمعين . وليس له ان يشتري او يأخذ على طريق القراض عقاراً ، سواء كان من المزارد العائى او بصورة اخرى لحساب الوقف عند فقدان شرط الواقف . او فى حالة عدم واقفة المرتفعة على ذلك . وان حكم هذا المنع ، يشمل متولى الاوقاف فهم الصحيحة ايضا .

اما دائرة الاوقاف : فيما ان لها ان تجرى العقود التى تهيمها لها القوانين واللائحة الخاصة بها ، ففى استطاعتها ان تأخذ العقارات والمسقفات وثيقة لتأمين ما يترتب بذمة ملتزمى الاعشار والرسوم او بدلات الايجار ، وان تشتري او تأخذ فراغا العقار الموثق لديها . فاذا رأت مصلحة الوقف تقضى بذلك تأميناً لاستيفاء ما يترتب بذمة المدينين من الحق للوقف ، دون احتياج الى صدور الاذن من حاكم الشرع كما هو الحال فى الاوقاف الصحيحة او غيرها الصحيحة . لأن متولى الاوقاف مقيدون بوجود الاذن من الحاكم عند فقدان شرط الواقف ليكون عملهم نافذاً على الوقف واذا اقدموا من تلقاء انفسهم فانهم مسؤولون كما تقدم ذكره .

٢ و ٣ — الدولة والبلديات :

فلهما ايضا ان يأخذتا التأمين باسمهما لقيام ما يترتب لدوائر الحكومة او البلدية ، بذمة ملتزمى الرسوم والاعشار ، او مستأجرى العقارات الخاصة بهما دون ان تكون احدهما مقيدة بموقع العقار او نوعه . ولم نجد فى القانون جواراً لها ، بان يعملا العقارات

المقيدة باسم الدولة أو البلدية تأمينا لآراء الذين .

ومع هذا اذا احتاجت الحكومة أو البلدية الى دراهم تسد بها عجزها الذى اولدته الظروف أو الحالات الاقتصادية ؛ او لاجل صرفها على مشروع يؤول نفعه على البلاد وسعادة اهلها ، ففى وسعهما ان يستقرضا حسب احكام الدستور . بعد اصدار قانون يقره مجلس الأمة . حيث قد جاء فى المادة ٩٥ من القانون الاساسى ولا يجوز للحكومة ان تعقد قرضا او تعهد بما يؤدى الى دفع مال من الخزينة العمومية الا بموجب قانون خاص ، هذا اذا لم يكن قانون الميزانية مساعداً على ذلك .

اما الذى يمثل الدولة العراقية فى عقد التأمين وغيره فهو ، من خولته القوانين المختصة بالاثمال غير المنقولة العائدة للدولة صلاحية تمثيلها . وتمثل البلديات ، مجالسها ، وذلك بالنظر لما جاء فى المادة الثانية من قانون الاشخاص الحكمية .

٤ - الجمعيات

الجمعيات ، جمع جمعية . وقد عرف قانون تأليف الجمعيات المؤرخ ٢/٧/١٣٢٢ الجمعية ، وهى : الهيئة المؤلفة من عدة اشخاص موحدين معلوماتهم او مساعيهم ، لغير قصد الربح . وبأنها تشمل النوادى ايضا . ولكنها لا تشمل الجمعيات ، والنقابات ، والغرف والمجالس التى تشكل تحت اشراف الحكومة لممارسة المهن العلمية والفنية او تحسين الزراعة ، والتجارة الى غير ذلك من الامور العامة .

وبالنظر للتعريف المتقدم، فإن الجمعيات تختلف عن الشركات وسواء كانت الجمعية سياسية، أو خيرية، أو دينية، أو أدبية، أو فنية أو صناعية، أو زراعية، فإن صفتها لا تكون تجارية لتتاجر ببيع الأملاك أو رهنها، أو اخذ عقارات على سبيل التأمين. وإنما لها أن تتصرف في الأموال غير المنقولة لتحقيق أغراضها فقط.

وقد صرحت المادة الثالثة من قانون تسجيل الأموال غير المنقولة باسم الأشخاص الحكيمة: عدم جواز تصرف الجمعية بمال غير منقول مالم تكن مسجلة وفق قانون تسجيل الجمعيات النافذ المفعول.

فإذا كانت مسجلة على هذا الوجه، فلا يجوز لها أن تتصرف إلا بمقدار ما يكفيها من المال غير المنقول. وذلك: لاتخاذ مركزها أو محل لاجتماع أعضائها؛ أو لاتخاذ الأغراض المسموح بها لها. وعلى كل يجب النظر إلى الغرض الذي تأسست من أجله الجمعية فإن لم تجد وزارة الداخلية مانعا سياسيا، وتحقق لديها أن المال غير المنقول مطلوب لأحد الأغراض المصرح عنها في تلك المادة، فإنها تمنح للجمعية شهادة وفقا للمادة ١٢ منه. وعلى موظف دائرة الطابو أن يجري معاملة التسجيل للعقار المذكور في تلك الشهادة باسم الجمعية. أما الذي يمثل الجمعية فهو، رئيسها مع أحد أعضاء لجنة إدارتها بالنظر إلى قانون الأشخاص الحكيمة السالف ذكره.

٥ - الشركات :

الشركات ، جمع شركة . والشركة على اختلاف انواعها تعقد بين اثنين او اكثر ، يضع كل واحد من الشركاء رأس مال الاشتغال به في عمل مشروع بقصد الربح .

فقد اجاز المشرع العراقي للشركات العراقية والاجنبية التصرف في الاراضي ، وامتلاك العقارات ، وجعلها وثيقة للدين ، او رهنها وان تستعمل فيها كافة الحقوق المملوكة كالاشخاص الحكيمة الاخرين بشرط ان تراعى الاحكام الواردة في قانون تسجيل الاموال غير المنقولة باسم الاشخاص الحكيمة . وهي :

اذا كانت الشركة عراقية ومؤسسة وفق قوانين العراق يشترط :

- ١ - ان يكون مسموح لها بالتصرف في نظامها الداخلي .
- ٢ - ان لا تتصرف بمال غير منقول يزيد على القدر المعين في نظامها الداخلي وذلك بمقتضى المادة الرابعة من القانون المذكور
- ٣ - ان تبرز شهادة من مسجل الشركات حسب المادة الثانية عشر تتضمن : كون الشركة ، شركة عراقية . وتحتوى على تفصيلات اخرى عن كيفية تأسيسها ، وتسجيلها . وعما اذا كان بمقتضى نظامها الداخلي ، مسموح لها حق التصرف بالمال غير المنقول المبجوث عنه .

ولافرق بين ان تكون هذه الشركة ، شركة زراعية او صناعية او تجارية او غيرها . . انما المطلوب ان تكون عراقية وتتوفر

الشرائط السالف ذكرها . وعلى موظف دائرة الطابو ان يجري معاملة التقرير ، متى ما قدمت اليه الوثائق المذكورة .

اما الشركات الاجنبية : على اختلاف انواعها وتابعتها ، فقد اباح لها قانون تسجيل الاموال غير المنقولة بأسم الاشخاص الحكيمة حق التصرف بالاموال غير المنقولة ، ورهنها ووضعها تأمينا للدين وبالنظر لما جاء في المادة ٧ من القانون المذكور : فكل شركة اجنبية مؤسسة وفق قوانين قطر ما ، غير العراق ، يجوز لها ان تتصرف بمال غير منقول بشرط مراعاة الشروط الاتية :

١ - ان تكون مسجلة في العراق بالطريقة المهيئة لتسجيل الشركات الاجنبية .

٢ - ان يكون مسدوح لها بالتصرف بالمال غير المنقول ، بمقتضى نظامها الداخلى .

٣ - ان يكون المال غير المنقول ، واقماً داخل حدود المدن والقصبات ؛ او كان مطلوباً بمقتضى امتياز ، او اتفاقية عقدت مع حكومة العراق .

٤ - استحصال موافقة وزير الداخلية .

٥ - حسب احكام المادة ١٢ « من القانون المذكور ، ان تبرز شهادة من مسجل الشركات تتضمن :

أ - فيما اذا كانت الشركة هي شركة عراقية او اجنبية ، وتفاصيل اخرى عن كيفية تأسيسها ؛ وتسجيلها .

ب - في ما اذا كان بمقتضى نظامها الداخلي ، مسموح لملاحق
التصرف بالمال غير المنقول المبحوث عنه .

ج - شهادة وزير العدلية عما اذا كان المال غير المنقول ، واقعا
داخل حدود المدن والقصبات .

فاذا لم تتوفر الشرائط المذكورة ، ولم تقدم تلك الوثائق فلا يحجب
طلب الشركة . مع العلم بأن القانون لم يحجز لها ان تصرف بمل
غير منقول ، اذا كان خارج المدن والقصبات كالاراضي . اللهم الا
اذا كانت هناك اتفاقية او معاهدة ارتبطت بموجبها الحكومة العراقية
بمقتضى دستور البلاد لأجل استثمارها . فيكون حكم تلك الاتفاقية
او المعاهدة ، نافذا . كالاتفاقية الحاصلة لاستخراج الزيوت ، من
اراضي العراق وكنوزها . او كاتفاقية اراضي اللطيفية .

وعليه متى ابرزت احدى الشركات الاجنبية تلك الوثائق التي
فصلناها ، تجري معاملة التوثيق بمقتضى احكام قانون التامين .
ولا يعزب عن البال لكل معاملة يطلب اجرائها ، يلزم ابراز تلك
الوثائق لعدم وجود ارتباط بين عقار وآخر . ولأن كل معاملة
يجرى تسجيل العقار المطلوب تامينه فيها ، مستقل عن غيره . وسواء
كانت الشركة عراقية او اجنبية فيمثلها بالعقود المطلوب اجراءها ،
الاشخاص المأذون لهم بذلك بمقتضى نظامها الداخلي .

٦ - الطوائف العراقية .

وهي التي اعترفت الحكومة العراقية بكيانها ، ضمن فحوى

المادة ١١٢ من القانون الاساسي . وقد جاء في هذه المادة ويحق لكل طائفة في المناطق الادارية المهمة تختص بادارة المسقفات والمستغلات الموقوفة والتركات لاغراض خيرية وجمع ايرادها وصرفه وفقا لرغبة الواهب او للعرف الغالب بين الطائفة . وكذلك القيام بالنظارة على اموال الايتام وفقا للقانون . وتكون المجالس المذكورة تحت اشراف الحكومة .

يتضح من هذا ان قانون تسجيل الاموال غير المنقولة باسم الاشخاص الحكومية قد جاء مصرحا ، بأن الطوائف العراقية تعتبر من الاشخاص الحكومية الذين اجيز لهم التصرف بالاراضي وامتلاك العقارات ، ورهنها ووضعها تأمينا بشرط مراعاة الاحكام الواردة فيه . وبأن لها ان تستعمل فيها كافة الحقوق الملكية من رهن او تأمين او غيره دون ان تكون مقيدة بنوع العقار او مكانه على شرط : ان تبرز شهادة من وزير العدلية تتضمن : كونها من الطوائف العراقية المعترف بكيانها من جانب الحكومة العراقية (راجع المادة ١٠١ ، ١٠٢ ، ١٠٣ من القانون المذكور)

ومتى ما ابررت الطائفة العراقية تلك الشهادة لدائرة الطابو فانها تجري معاملة التسجيل حسب احكام القانون . ولا حاجة لان تستحصل الطائفة شهادة لكل معاملة تحصل ؛ انما يكفي ان تستدخ صورة منها بواسطة كاتب العدل . وتبرز الصورة الى دائرة الطابو لوضعها في المحفظه كما انه يمكن لدائرة الطابو ان تأخذ صورة

من الشهادة طبق اصلها وتعيد الاصل للطائفة لتحتفظ بها . لان المقصود من تلك الشهادة هو اثبات كون الطائفة التي تريد اجرا" المعاملة على الاموال غير المنقولة من الطوائف العراقية المعترف بكيانها قانونا .

٧ - المراقبون .

وهم الاشخاص الحقيقيون الحائزون على جميع الحقوق في هذه البلاد ، وان اغفل قانون التأمين اسمهم . فكل فرد من افراد الشعب يملك الحقوق التي اقرها القانون الاساسي ، اوسكت عن بيانها ؛ ولم يمنعها احد القوانين المرعية صراحة ، لاسباب اقتضتها المصلحة العامة .

وعليه حيث ان بلاد العراق - ١ - أصبحت ذات كيان سياسي ، فلكل فرد تجنبس بالجنسية العراقية حق الاستفادة من احكام قانون التأمين مطلقا ، وبأوسع صورة من غيره دون ان يكون مقيدا بزمان او مكان ، او بنوع العقار وكذلك لا تشمل التحديدات والتقييدات

١- العراق دولة ذات سيادة مستقلة حرة . ملكها لا يتجزأ ولا يتنازل عن شيء منه . وحكومته ملكية وراثية وشكلها نيابي م . ٢٠ : قانون الاساسي

ولا فرق بين العراقيين في الحقوق امام القانون وان اختلفوا في القومية والدين واللغة م . ٦ - ق . س .

والعراقيون متساوون في التمتع بحقوقهم واداء واجبه م . . . الخ م ١٨ . ق . س .

المطلوبة من الاشخاص المعنوية ، الذين سماهم القانون بالاشخاص
الحكومية - سبق البحث عنهم - .

اما الافراد التابعون للحكومات الاجنبية التي قد وقعت على ملحق
نظام الاستملاك الخاص بالرعايا الاجنبية المؤرخ ٧ صفر ١٢٨٣
لهم ان يتصرفوا بالاثـمـال غير المنقولة على ان يكونوا عاـضـدـين
للاحكام القانونية الخاصة بالاملاك من حيث التصرف والانتقال
ودفع الضريبة وغير ذلك (*)

(*) ندرج فيما يلي الحكومات التي وقعت على الملحق المذكور،
واكتسبت حق التصرف بالاثـمـال غير المنقولة .

الاسم	تاريخ التوقيع والتصديق	..
فرنسة	٩ حزيران ٨٦٨	بورتوكيز ٢٩ كانون الثاني ٨٨٣
اسوج	١٣ منه	ايران ٣٠ حزيران ٨٨٣
بلجيكا	٤ منه	
بريطانيا	٨ تموز ٨٦٨	
اوستريا	٥ تشرين الثاني ٨٦٨	
دانمارك	١٠ مايس ٨٦٩	
بروسيا	٧ حزيران ٨٦٩	
اليونان	٢٣ شباط ١٨٧٣	
روسية	١١ مارت ٨٧٣	
جمهورية امريكا المتحدة	١١ اغسطس ٨٧٤	

ويقوم مديرو الايتام ، مقام الصغار والمجانين والغائبين غيبة منقطعة بأمر من حاكم الشرع . . لأن لهذا حق الولاية العامة على هؤلاء ، وله ان ينيب عنه من الاوصياء والقيمين ، او مديري الايتام حسب نظامهم الخاص .

وعليه لامانع من قبول معاملة التوثيق لقاً ما يقرضونه من اموال هؤلاء الذين اذيط امر النظر في مصالحهم اليهم والسبب في ذلك هو :

أ - ان دائرة الايتام قائمة مقام الاشخاص الحقيقية الذين هم من رعايا الدولة العراقية . . ول هؤلاء حق التمتع بحقوق التصرف .
ب - ان عدم ذكر القانون ذلك صراحة ، لا يسلب حقاً طبيعياً من افراد الشعب الذين تولى شؤونهم حكام الشرع حسب ولايتهم العامة عليهم

ج - لا يوجد اى محذور سياسى ، او ادارى من قبول معاملة التوثيق لقاً ما يأمر بأقرضه حاكم الشرع من اموال هؤلاء الاشخاص لاسباب اقتضتها مصالحهم .

د - للولى او من يختاره وصياً ، وللقاضى او من ينيب عنه ؛ ولمديري الايتام ان يحجروا معاملة الرهن او البيع او الفراغ بالوفاء او بالاستغلال عن هؤلاء العجزة . فلا مانع عندئذ من قبول معاملة التوثيق التى يرغبون فى اجرائها ، لقاً ما يقرضونه من اموال من تولوا شؤونهم .

لأن هذا القانون كفل لحقوقهم، والاحكام الواردة فيه اخف قراراً من احكام الرهن والبيع او الفراغ بالوفاء او بالاستغلال . كما انه لا يحتمل سقوط حق ما ، في معاملة التوثيق ، بخلاف العقود الأخرى .

فيظهر مما تقدم ان معاملة التوثيق هي ابسط من جميع المعاملات السابق ذكرها ، واحسنها مطلقاً ؛ ومنافعها ظاهرة للعيان . على انه يشترط الاذن التحريري من حاكم الشرع ، فيما يجريه الاوصياء والقيمون المنصوبون . وقرار من مجلس الايتام ، فيما يجريه مدراء الايتام حسب نظام الايتام . اما اذا كان للصغار ولي ، او وصي مختار فليس ثمة لحاكم الشرع حق المداخلة بشؤونهم . وانما يجري الاولياء ، واوصيائهم ؛ او وكلائهم المفوضون بذلك معاملة التوثيق لأن ولايتهم خاصة ، وهي مقدمة على ولاية حاكم الشرع العامة .

المادة الثالثة

يبرز اولاً للعقار الذي يراد عرضه توثيقاً في مقابل الدين ببيان مصدق من البلدية يتضمن ما اذا كان العقار مأجوراً أم لا . ومدة اجارته . واذا كانت مدة الايجار اكثر من مدة الاقراض وكان المستاجر يوافق على تنفيذ حكم القانون عند ختام تلك المدة يؤخذ منه بيان بذلك . او من الدائن على عدم تعقيبه معاملة التنفيذ حتى ختام مدة الايجار . وبعد ذلك ينظم سند على الوجه الاتي :

شرح :

لقد اوجبت هذه المادة على موظفي دائرة الطابو ان لا يجرؤوا
معاملة التوثيق على اى عقار، مالم يتحققوا الجهات الالية :

١ - هل ان العقار المطلوب وضعه توثيقاً مقابل الدين
أما جور لاحد، وماهى مدة اجارته .

اما كيفية تحقيق هذه الجهة، فيجب ان تكون في بيان
مصدق من البلدية بالنظر لاحكام هذه المادة . لان عقود الاجارة
كانت تسجل وقتئذ في دوائر البلدية، حسب نظام الايجار والاستيجار
التركي الصادر في ٢٨ جمادى الاولى سنة ١٢٩٩ . والمعدل بمض
مواده بتاريخ ١٨ ربيع الاول ١٣٣٢ الموافق ١ شباط ١٣٢٩ .

على ان هذا النظام، غير معمول به في العراق في يومنا هذا .
لذلك ينبغي الاستعاضة عن ورقة الايجار المصرح عنها في النظام
المذكور، ببيان مصدق من مختارى المحلة واختيارها، او سند
مصدق من كاتب العدل يفيد عقد الاجارة ومدتها .

٢ - يجب اجراء الكشف على العقار، ليتحقق الموظف صحة
ما جاء في البيان المقدم اليه من المحلة . فاذا وجد شاعلاً للعقار،
فمليه ان يستل عن كيفية سكناه فيه، ويطلب اليه ان يبرر له
ما يؤيد قوله من البيانات التحريرية (١) ثم يستل صاحب العقار،

(١) يسمى هذا التحقيق معاملة وضع اليد المنصوص عليه في المادة ٩٣ من قانون
الاجراء وسياتي بالبحث عن ذلك في تعليقنا على المادة العاشرة من قانون التأمين.

فإن صادق على قول المستأجر ينظم بذلك محضر تحقيق يوقع عليه مع صاحب العقار؛ وبعد هذا يجرى معاملة التوثيق .

وإذا انكر صاحب العقار الاجارة ، ولم يكن بيد مشغله ما يؤيد قوله من الاوراق ، فلا مانع عندئذ من اجراء معاملة التوثيق على ذلك العقار . بيد انه اذا راجع المستأجر المحكمة واستحصل كتاباً بلزوم تأخير المعاملة ، يجب الانتظار حتى نتيجة الدعوى لاحتمال صدور الحكم للمستأجر . ويكون ذلك الحكم بطبيعته ، مؤثراً على حق الطرفين المثبت في عقد التأمين . فدفعاً لما يحتمل وقوعه من الاضرار على المستأجر او احد المتعاقدين ، ينبغي تأخير معاملة التوثيق الى انتهاء الدعوى اذا حصل اشعار بذلك من المحكمة .

٣ - اذا تحقق كون العقار مأجوراً ، فلا يحلو اما ان تنتهى مدة الاجارة قبل انتهاء اجل المدايئة ، او معه ، او بعد ذلك . فان كان عقد الاجارة والمدايئة ينتهيان معاً ، او كان عقد الاجارة ينتهى قبل انتهاء اجل المدايئة ؛ فلا مانع من اجراء معاملة التوثيق على العقار ، لعدم احتمال وقوع الضرر من جراء ذلك على المستأجر .

اما اذا كان عقد الاجارة ينتهى بعد عقد المدايئة ، فيشترط اخذ موافقة المستأجر كتابة على البيع او الفراغ عند انتهاء اجل الدين . وتدرج موافقته هذه في الصك الذى ينظمه الموظف فى دائرة الجاهل بمخصوص عقد التأمين . وفي هذه الحالة فللمستأجر ان يرجع

على مؤجره بما يبقى له من بدل الاجارة، فيما اذا نزع العقار المأجور من يده قبل انتهاء مدة اجارته. لانه لم يستوف كامل المنفعة التي تملكها لقا عوض تقاضاه منه صاحب العقار، قبل ان يجعل ملكه توثيقا للدين.

٤ — قد لا يوافق المستاجر على البيع او الفراغ، قبل انتهاء مدة اجارته. فيشترط عندئذ اخذ موافقة الدائن، بان لا يخرج المستاجر من العقار في حالة يبعه حتى انتهاء مدة الاجارة. وتدون هذه الجهة في سند المداينة. وينظر الى هذا الشرط المعتمد، حين وضع العقار بالمزايدة. ولا ينزع العقار من يد المستاجر، الا اذا تناول عن حقه؛ او وافق على الخروج من تلقاء نفسه.

اذ لا يجوز منعه من الانتفاع بالمأجور، حيث قد ملك المنفعة قبل عقد التأمين. مع العلم ان موافقة المستاجر ابتداء اى عند عقد التأمين، او انتهاء اى بعد بيع العقار بالمزايدة، لا تسقط حقه بالرجوع على مؤجره بما يبقى له من بدل الاجارة، ولا يعتبر بتسليمه العقار متبرعا بما يبقى له من الحق، او متنازلا عنه.

٥ — على موظف دائرة الطابو ان ينظم محضرا بما اتفق عليه الطرفان. ويدرج موافقة المستاجر، ان وافق على البيع او الفراغ قبل انتهاء اجارته؛ او موافقة الدائن على الانتظار حتى انتهاء عقد الاجارة، فيما اذا انتهى عقد التأمين اولا. ويبين جميع الشرائط الحاصلة بين الطرفين، كما ورد في المادة ٤٤، من هذا القانون. وان

اهمل الموظف احدى النقط القانونية المذكورة، يكون مقصرا بواجبات وظيفته، ويعرض نفسه للمسئولية، ويضمن الاضرار التي تصيب ذوى العلاقة من جراء اهماله.

٦ - قد يكتم صاحب العقار الاجارة على ملكه حين عقد التامين، ثم يتحقق وجودها بعد ذلك على اثر مراجعة المستاجر، فيكون صاحب العقار عرضة للعقاب المفروض في المادة ٢٧٧، من ق. ع. ب.

حيث قد تمكن باخفائه امر الاجارة من الاستيلاء على مال دائته، اذ لو كان المدين علم بذلك ربما تاخر عن الاقدام على الاقراض واجراء عقد التامين. على انه اذا لم يدع المستاجر بحق من المنفعة التي بقيت له في العقار الذي يبيع قبل انتهاء اجارته. واخرج منه، فلا محل لاجراء التعقيبات بحق صاحب العقار. لان ذلك يعتبر دليلا على رضى المستاجر بعقد التامين انتهاء. كما انه يتبادر الى الذهن في مثل هذه الحالة، بان عقد الاجارة قد ابطال من قبل صاحب العقار المؤجر، ومالك المنفعة المستاجر؛ او تنازل الاخير عما له من الحق لموثره.

٧ - ان الحكم الوارد في هذه المادة، هو شبيه بالحكم الوارد في المادة ١١٢ من قانون الاجراء، فان هذه المادة تعتبر الابعار الواقع بعد تاريخ معاملة رضع اليد نافذا الى حين تسليم المبيع الى المشتري ولا يشترط الى التسليم اى حكم.

٨ - ويراد في الفقرة الاخيرة من المادة الثالثة القائمة وبعد ذلك ينظم سند على الوجه الاتي اى بمقتضى احكام القانون التى سنتكلم عنها فى المواد الاتية :

المادة الرابعة

تنظم فى دوائر الدفتر الحاقاني (*) سندات الاقراض الحاوية على معاملة التوثيق نسختين . ويعين لكل من الطرفين مسكن قانونى فى تلك البلدة . وتمضى النسختان او تحتما منهما وتصدقان بعد اخذ تقريرهما فى مواجهة الشهود . ويعطى كل واحد منهما نسخة . ويحكم ويعمل بمضمون السندات التى تصدق على الوجه المذكور ، فى جميع المحاكم والنوائر الرسمية :

شرح :

تتلخص احكام هذه المادة فيما يلى :

١ - اوجبت ان تكون سندات الاقراض نسختين . والقصد من ذلك ظاهر . وهو لاجل اعطاء اصل السند الى الدائن ، وصورته الى المدين . لان القانون قد اعتبر مضمونها بدون بينة . وجعل لها حكما كالاعلامات الصادرة من المحاكم . فبما ان للاعلامات سجلات خاصة تسجل فيه ، كذلك يجب ان تكون فى دوائر الطابو سجلات

(*) من المعلوم ان هذا القانون وضع يوم كان المسلمين خليفة يلقب بالحقان ، ونسبت دائرة التملك اليه . ولما كانت تلك الدائرة معروفة فى بلادنا بدائرة الطابو ، نسبنا تسميتها بذلك الاسم .

خاصة لتسجيل تلك السندات :

ومن البديهي ان ذلك السجل يحتوى على نفس سندات
الاقراض ويوقع عليه ذوو العلاقة والشهود والمأمور الذى حصل
العقد بحضوره . وان هذا السجل ، هو اساس للمعاملة فيما اذا فقد
الطرفان ما بآيديهما من الاصل والصورة لتلك السند . ويمكن
اخذ صورة من السجل تقوم مقام السند المفقود .

بيد انه تلاحظ قضية فيما لو راجع الدائن دائرة الطابو وطلب
اعطائه صورة من السند بحجة انه فقده ، حالة كونه قد ملكه للغير
دورا . او اعاده مظهراً للمدين الذى اختفى اثره لسبب من الاسباب
فهل يجاب طلبه هذا مطلقاً ؟ الجواب :

لا . . .

لانه اذا اعطى له من السند صورة ، فانه قد يضمه موضع التنفيذ
ويجرى تنفيذه دون ان يالحق العلم للمدين . فلذلك ارى من
المستحسن ان لا يلتفت الى طلب كهذا ، ما لم ينذر الدائن رسمياً
مدينه ان كان فى الحياة ، او ورثته ان كان ميتاً . وذلك قياساً على
ما ورد فى المادة ١١٠ « من قانون التجارة البحرية . ثم يعلن الامر
من قبل دائرة الطابو لمدة مناسبة كما يأتى :

لقد راجع الدائرة طالباً صورة سند الاقراض
المؤرخ وغدد المتضمن معاملة التوثيق على
العائد الى الواقع فى محلة ذات تسلسل الموثق

عنده في الدرجة لقاء مبلغ قدره بناء على فقدانه اياه وتأيداً لقوله هذا قد ابرز انذاراً بلغ صورته اعلاناً لمدينته ... لانه مجهول المحل . ولما لا يعلم ماذا حل بالسند المذكور فقد اعلن ليراجع ذوو العلاقة في مدة ... ليبينوا مالديهم من الادعاء ويبرزوا مستمسكاتهم المؤيدة لذلك .

فاذا اعلن كما ذكر ، وراجع المدين او احد ورثته ، او شخص اخر ، وبرز ذلك السند المدعى انه مفقود مدورا ، او مظهرا ، او ابرز المدين او من يقوم مقامه مستمسكا آخر يفيد الاسقاط او غيره ، فعلى دائرة الطابو ان تدقق السجل الخاص وتعتبر المالك للسند الشخص المسجل باسمه . ثم تشير على الطرف الثاني بان يراجع المحكمة لاقامة الدعوى بشأن ماله من الحق .

لان تلك السندات وسجلها معتبرة بدون بينة ، وحكمها ينفذ رأسا كالاعلامات .

على انه اذا لم يراجع احد دائرة الطابو في خلال المدة المعينة ، فن رأي اخذ كغالة من الدائن الذي يطلب التنفيذ حسبما جاء في المادة ١٠٩ و ١١٢ من قانون التجارة الهيرية لمدة ثلاث سنوات ، يتعهد بها ان يدفع ما يقبضه من المبلغ ، فيما اذا ظهر مستحق للسند الاصلى الذي نفذ صورته بسبب فقدانه .

اما الاعلان والكفالة المنوه بهما، فهما احتياطا للدفع ما يحتمل وقوعه في المستقبل من الحالات المضرة بحاملي السندات الحقيقيين ومدينهم .

٢ — ان يعين المتعاقدان ، مسكنا في نفس البلد الذي يقع فيه العقار :

ومع هذا لا مانع من تعيين مسكن آخر من بلاد الدولة التابع لها المتعاقدان ، لان ذلك من حقوقها . فلو حصل عقد التأمين على عقار واقع في بعقوبا مثلا ، وعين المتعاقدان سكنا لهما في الموصل ؛ او في مكان آخر من العراق فنلك جائز .

لان المقصود من تعيين المحل ، هو تأمين اجراء معاملة التبليغ عند مسير الحاجة . فان عين كل منهما مسكنا له في محل معلوم ، فيمكن اجراء التبليغ الى ذلك المحل المعين في سند الاقراض باتفاقهما ولا يلتفت الى القول بعد ذلك ، بانه يسكن في مكان آخر . وضوءا . اجريت معاملة التبليغ لاحسد الساكنين معه راسا ام اجرى له اعلانا ، ام بلغ مختار قريته او محله فكل ذلك معتبر . حيث قد اوجب القانون عليه ان يعين محلا لسكناء لغرض التبليغ ، وقد عين ذلك فعلا ، فان خرج منه بعد ذلك ، او تغيب فيصار التبليغ بالاعلان عند عدم امكان التبليغ بصورة اخرى .

٣ — وجوب التوقيع على السند او ختمه من قبل المتعاقدين لما كان حكم الكتابة كالاقرار الشفهي فيما اذا كانت مرسومة وموافقة للعرف والعادة حسبما صرحت به المادة ١٦٠٦ و ١٦٠٩ . و ١٦١٠ وما يليها من احكام المجلة العدلية ، فقد حتم القانون تنظيم سند الاقراض والتوقيع عليه .

لان السندات لا تكون مرسومة الا بالتوقيع او الختم عليها
اولا، وان تكون عالية من شائبة التزوير والتصنيع، ثانيا، فان كان
سند الاقراض خاليا من التوقيع او الختم فلا عبء له. ولا يمكن
تنفيذه طبق هذا القانون (*) ولا مانع من اخذ اشارة ابهام من لم
يعرف الكتابة، او لم يكن له ختم من المتعاقدين، وان لم يصرح
القانون بذلك.

لان اشارة الابهام في ذيل السند حكمها كالتوقيع والختم.
ولا حاجة الى تكليف ذلك الشخص بان يحضر له ختم المجهول التوقيع
به على عقد التأمين ثم يلقيه فتتناوله الايدي ويصبح مهددا بتنظيم
سندات غير حقيقية عليه موقعة بذلك الختم الذي ارغم على حفره
ولم يحتفظ به بعد ان وقع على العقد واصبح ختمه مقياسا قانونيا
يمكن تطبيق كل سند ختم في ذيله بنفس الختم (**).

(*) ان السند الذي ليس فيه توقيع ولا ختم لا يعتبر مرسوماً
ولصاحبه حق التخليف فقط. وقد اصدت محكمة التمييز في العراق بذلك
قراراً بتاريخ ٩ كانون الثاني ١٩٢٠ في الاضبارة المرقمة ٣٤٧. استناداً الى
حكم المادة ١٦٠٩ من المجلة راجع ص ١٧٥ المجلة العدلية.

(**) ان الثابت فناً ان طبعة الابهام، قابلة التطبيق، فيما اذا رسمت
رسماً متقناً على ورقة. ولا تطابق بين اشارة ابهام احدى اشارة ابهام
اخر وان الاشارة بالابهام في يومنا هذا هي من اقوى الادلة التي يمكن
الركون اليها لا سيما وان تزويرها يصعب جداً.

فدفعنا لمثل هذه الاضرار ولأن القانون لم يمنع وضع اشارة
الابهام في ذيل السندات ، فلا مانع من بصمتها اذا اراد ذوو العلاقة
وضعها في سندات الاقراض . لاسيما وان هوية المتعاقدين ثابتة ،
بشهادة الشاهدين الذين يحضرون العقد .

فعلى هذا اذا كان سند الاقراض غالبا من التوقيع او الختم
او اشارة الابهام ، يجب مراجعة المحكمة لاثبات العقد . حيث
لا يمكن اعتبار ذلك السند ، لانه اصبح غير مرسوم .

والذى جعلنى ان اعتقد بصحة ذلك هو القضايا التى كنت قد صادفتها
فى القضاء ، عندما كنت حاكما للصلح فى بغداد . فكان كثير من الناس
ينكرون اشارة ابهامهم الموضوعة فى ذيل السندات التى يعرضها ذوو
العلاقة . وكنت استعين بالرسوم المتخصص بتطبيق اوسام الاصابع
فى دائرة التحقيق الجنائى . وانه كان ياخذ اشارات متعددة لاشخاص
بدون ان يعلم الشخص المراد تطبيق اشارة ابهامه منهم . ثم يجرى التطبيق
امامى بعد ان اضع اشارات خاصة لا يلبسها سواى . وبعد التدقيق العميق
فانه كان يظهر الاشارة الخاصة بصاحب السند ، من عدة اشارات ويعطى
قراره بانها تطابق الشارة الموجودة فى ذيل السند المنكر . وعندئذ كان
صاحب الاشارة يعترف بذلك .

فيظهر من هذا ان الفن ، قد اثبت صحة اشارة الابهام . وعلى ماعلمته
من المتخصص باوسام الاصابع ، ان تطابق ابهامين لشخصين مختلفين
طامة مستحيل ، وانها اقوى حجة من التوقيع او الختم ، اذ يمكن تزويرهما
بكل سهولة . اما اشارة الابهام ، فلا . . .

ولكن هل للحكمة ان تسمع البينة الشخصية لاثبات ذلك
العقد؟ الجواب: لا .

لان القانون عين كيفية تنظيم السندات وبين شرائطها
واحكامها ، فلا يمكن والحالة هذه استماع البينة لاثبات ذلك العقد
في حالة انكار حصوله حتى ولو كان المتعاقدان من الاشخاص الذين
اجازت المادة « ١٠ » (من اصول المرافعات الجزوقية) استماع البينة
الشخصية لاثبات ما يدعونه من الحق .

لان ذلك ينساقى الغرض الذي وضع من اجله قانون التأمين
فيالنظر لما تقدم المدعى ان يحلف خصمه اليمين فقط . ولكن هذا

يبد انه ينبغي الاعتناء ، حين وضع اشارة الابهام التي ترسم على
القرطاس . وذلك بان يبدأ بوضع الابهام من الايمن الى الايسر ، دفعة
واحدة لا اكثر . لانه في اعادة الطبعة تمحي الخطوط المراد بصمتها على
القرطاس ، ولا يمكن تفريقها بصورة واضحة . وقد يلتبس الامر حينئذ
على المتخصص كما قد حصل ذلك بالفعل في بعض سندات ابرزت الى
محكمة الصالح في بغداد .

ولما تكن الاشارة الموضوعة في السند المنسكك ظاهرة ، فقد بقي
صاحبها مشكوك فيه . ولم يتمكن المتخصص من تعيينها تماماً ، عند
تطبيقه اياها على الاشارة التي بصنها المدعى عليه امامي . وبعد ان
استمعت المحكمة الشهادة على فعل وضع الابهام في ذيل السند المنسكك لها ،
اعترف اذ ذاك بان السند منده . والبصمة الموضوعة في ذيله هي
اشارة لابهامه .

لا يمنع من اقامة الدعوى على موظف دائرة الطابوليضمنه الضرر
الذى لحقه من جراء اهماله ام شرط اوجب القانون عليه اثباته في
سند الاقراض .

٤ - وجوب اعطاء الطرفين تقريرهما بمواجهة الشهود امام
الموظف في دائرة الطابو .

اخذ التقرير واجب ، لانه عقد . وفي العقد يشترط موافقة
الطرفين وحصول اليجاب والقبول . ولان معاملة التوثيق تجري
على مال غير منقول . فاجراؤها في دائرة الطابو بحضور موظفيها
ضرورى . وقد اوجب القانون ذلك لسلامة الحقوق المتعلقة
بالتصرف .

ثم انه لما كان اسند الاقراض قوة التنفيذ كالاحكام التى تصدرها
المحاكم ، فقد اشترط القانون اخذ التقرير من المتعاقدين بمحضر
الشهود ليشهدوا على هوية المتعاقدين علنا .

وبهذا جعل المشرع سندات الاقراض التى تنظم مطابقة للاحكام
التي تصدر من المحاكم من حيث العلنية والتنفيذ فيما اذا نظمت
طبق احكام هذا القانون .

فواجب موظفى دائرة الطابو يقضى عليهم ان ياخذوا تقرير
المتعاقدين . بعد تعريف هويتهم من قبل الشهود على مرأى من
الناس . ويوقع الشهود والمتعاقدان على ماتم من العقد . ثم يصادق
الموظف الذى تم العقد بحضوره .

اما الشهود : فانه يشترط حصول النصاب في عددهم ، وان سكت القانون عن هذه الجهة . والنصاب في الشهادة رجلان او رجل وامرأتان . ويشترط في الشاهد العقل ، والبلوغ والوقوف على هوية التعاقدين . وان لا يكون اعمى ولا ابكم ، ولا اصم ، ولا من اصول المتعاقدين ، ولا اجيرا خاصا عند احدهما . ويكفى للمعرفين معرفة المتعاقدين وذلك حسب ما جاء في المادة ٤٧ من قانون كتاب العدل .

واذا اهمل الموظف احضار الشهود ، او انه لم يدون اسمائهم او لم يأخذ توقيعهم في سند الاقراض فيكون احد الشرائط القانونية ناقصا ؛ ولا يمكن تنفيذه بمقتضى احكام هذا القانون . ولاصحاب الحق ان يراجعوا المحكمة لاثبات ما لهم من الحق . وتضمنين الموظف الذى اهمل احد واجباته القانونية ، فاضرب بحقههم .

اما شرائط سند الاقراض فتلخص كما يلي :

١ - ان يحتوى على قدر الدين . لان الجهالة تستوجب النزاع ، ويفقد السند قابلية التنفيذ .

ب - ان يحتوى على العقار ومحلّه وحدوده ورقمه بصورة تفرقه عن غيره . ثم يذكر المقدار المودع منه ان كان شائعا . كقوله : كذا سهما من اصل كذا سهم . او يبين ان جميعه ، اذا كان المقصود وضع جميعه في التأمين . لان عدم بيان هذه الجهات ، تستوجب الاختلاف بين المتعاقدين . والجهالة في بيان ذلك ، تفقد من

السند قوة التنفيذ .

ج - ان يعين مقدار الربح ، اذا كان مشروطاً . ويجب ان لا يكون مقداره اكثر من تسعة بالمائة سنوياً ، بالنظر لما صرحت به المادة ٤٤ ، من نظام المراجعة العمائي . واذا لم يذكر الربح في العقد . فيكون العقد حاصلاً بدون ربح .

على ان للداين ان يدعى به ، اذا كان مشروطاً . ويجب اثبات ذلك بالبيئة التحريرية ، او النكول عن اليمين . لعدم وجود صراحة عنه في سند الاقراض . اذ لا يجوز اثبات الفرع وهو الفاض بالبيئة الشخصية ، لان الاصل مربوط بسند .

د - ان يصرح عن عائدة منافع العقار . فان لم تعين في سند الاقراض ، فلها تكون لصاحب العقار . واذا اشترطاً بموجب سند او مقالة شفوية ، فللمدعى ان يقيم الدعوى بشانها . وما قيل في امر الربح والبنات ، يرد على اثبات المنافع ايضاً .

هـ - ان يبين مقدار الضمان الواجب دفعه متقابلاً ، فيما اذا اخل احد المتعاقدين بالعقد .

كاشتراط المدين ان يدفع لدائنه مبلغاً معيناً ، اذا تشبث بفك العقار من التأمين قبل انتهاء اجل الدين . او اذا كان مشروطاً عند عدم تأدية المدين احد الاقساط في استحقاقه ، فيصبح العقد منتهياً ويضمن مقدارا للداين علاوة على الربح المشروط دفعه له .

و - ان يحتوى على اسم المتعاقدين . وشهرتهما بصورة

واضحة تفرقهما عن الغير .

و — ان يذكر زمن انتهاء العقد ، وكيفية اداء الدين فيما اذا كان مقسما لتمكين الدائن من المطالبة به عند حلول الاجل . اذ ليس للدائن ان يطالب بالدين قبل ذلك ، او قبل ان يتحقق شرط التمتع بجيل المتفق عليه في سند الاقراض .

ح — ان يصرح ما اذا كان الدين مشروطا اداؤه لنفس الدائن ، ام لا مره .

لان في الحالة الاولى : ليس للدائن ان يدور حقه للغير ، الا برضا المدين . وفي الحالة الثانية : للدائن ان يدور حقه لمن يشاء رضى المدين ، ام لا . لان السند المحرر لامر حكمه كالسندات التجارية ، قابلا للتملك بطريق الدور « جيرو » .

ط — ان يذكر كون العقار مأجورا ، ام لا . فان كان مأجورا يجب ذكر اسم المستاجر . وشهرته . وزمن انتهاء اجارته . وما اذا يوافق على البيع او الفراغ عند انتهاء اجل الدين قبل انتهاء الاجارة ، ام لا . وما اذا يرضى الدائن على الانتظار حتى انتهاء عقد الاجارة ، في حالة امتناع المستاجر من الموافقة على البيع او الفراغ قبل انتهاء مدة اجارته كما فصلت ذلك في المادة السابقة .

المادة الخامسة

ا — ما هو مغروس او مبنى على المحال المعروضة توثيقا ، او ما اخذت وضم وغرس بعد ذلك من الابنية والاشجار

والكروم تكون في حكم المؤمنة تبعاً .

شرح :

ان هذه المادة تحتوى على حكمين :

الاول : كون الابنية والمغروسات الموجودة حين العقد ، داخلة في العقد كما هو الحال في سائر العقود .

الثاني : ان المغروسات والابنية التى تحدث او تضم الى العقار بعد العقد ، تصبح بحكم المؤمنة تبعاً للعقار .

والذى يجب ملاحظته ان المقصود من الزوائد الوارد ذكرها في هذه المادة . الاشجار والابنية ولا يدخل فيها المزروعات . لانها غير مستقرة على الارض دائماً ، وانما تحدث آتافاً . ولصاحب العقار ان يزرع بعقاره ولو وضعه وثيقة لقاء دينه .

وان الاحكام المتقدم ذكرها جاءت مؤيدة لما ورد في المادة ٢٣٢ من المجلة . لانها تعتبر كل شئ متصل بالعقار اتصال قرار ، داخل في البيع ولو لم يذكر حين العقد . وذلك كالحقوق . والمرافق . والبيوت . والمنازل ، والعلو . والسفل . وجميع ما يجمعها وتشتمل عليها حدودها الاربعة من المطابخ والخازن والاشجار الثابتة . ولا يخرج من المبيع سوى ما وضع فيه موقفاً . على ان يفصل منه . كالدواب والصناديق . وما شاكلها من الاشياء غير المستقرة . وكذلك المادة ١١٢ من قانون الاجراء اعتبر الزوائد المتصلة الحاصلة بعد اجراء معاملة وضع اليد على العقارات التى تبيعها حرائر

الاجراء داخله في البيع، باستثناء المحصولات الالاضيه كالبلستان
والدرعة لانها غير مستقرة، ولا يملكها المشتري بمجرد شرائه
الارض، ويراد بالبلستان الخضرة او الزهور والرياحين وما شاكلها
ولا يدخل فيها اشجار النوى او النخيل وما مائلهما وان اطلق
عليها بلستان.

وقد صرحت المادة ١١٣ من القانون المذكور بعدم جواز نزع
المبيع من يد صاحبه الم يوفق المشتري معه على قيمة الزرع الموجود
في المقار. فاذا لم يحصل بينهما اتفاق فكل واحد منهما عليه ان
يلتخب خيرا، وتعين دائرة الاجراء بخير ثالث، وان هو لا الخيرا
يقدرين قيمة الزرع قائما، وللمشتري اما ان يدفع تلك القيمة
ويملك الزرع واذ ذاك يسلم له المبيع، واما ان ينتظر ادراك
المحصولات، على ان يرجع على صاحب الارض ما يضمنه اجر
المثل لارضه الاشغاله اياها بحسب صراحة المادة ١٣ من قانون
التصرف بالاموال غير المنقولة. ولا يؤذن لصاحب الارض ان
يزرع بعد ادراك محصولاته، وانما عليه ان يرفعها حالا، وان اقتنع
عن ذلك فان دائرة الاجراء تجري بمعاملة التخليه والتسليم بخيرا
بعد اسبوع، من تاريخ تبليغه بانذار بحسب المادة ١١٣ ق اجراء.
اما قيمة الزرع قائما فقد اوجتها المادة ٨٨٢ من المجلة. وذلك هو
الفرق الحاصل بين القيمتين بعد تقدير قيمة الارض مع الزرع
اولا، وتقدير قيمة الارض خالية من الزرع ثانيا.

فان ما ذكر من الاحكام المتعلقة بالمحصولات الأرضية والثخيلة
والتبسيل، تطبق ايضا على ما يباع من قبل دوائر الطابو بالنظر لما
جاء في المادة ١٠ من قانون التأمين، ولعدم وجود الصراحة فيه مما
يجب عمله بشأن المزروعات والمحصولات الموجودة في العقار المؤمن
عند بيعه .

على انه اذا اشترط حين العقد ان تكون المزروعات الموجودة
في العقار للدين، او ان الابنية والاشجار وغير ذلك المستقرة على
العقار حين وضه توثيقا للدين او التي تضم بعد العقد للدين،
فيراعى هذا الشرط لعدم وجود الصراحة على منوعيته .

والشرط المذكور معتبر ونافذ على المتعاقدين ومن يقوم
مقامهما، كما يستفاد من حكم المادة ٦٤ المعدلة من قانون المرافعات
الحقوقية التي اعتبرت ايضا المقاولات المختصة بالفرس والانشاء
وكافة انواع العمار في الاموال غير المنقولة وتقسيمها - عدا
الارواق الصحيحة - وامرت بتنفيذ شروطها .

وعند عدم ذكر شرط كهذا في سند الاقراض، يتبع حكم هذه
المادة وتصبح جميع المفروسات والابنية سواء كانت موجهة حين
العقد او اضيفت الى العقار الموثق، بعد ذلك تابعة للعقار الموثق،
باستثناء المزروعات الموجودة في العقار حين وضه في التأمين .
وكذلك ثمرة الاشجار، ومنافع الابنية . لان المنافع تخص صاحب
العقار، ما لم يتركها الى دائته حين حصول العقد او بعد ذلك .

كما انه ليس للداين ان يمنع مدينه فيما اذا اراد احدث شي
في العقار الموثق كما فصلت ذلك لعدم وجود الضرر . ولا يستطيع
المدين ان يدعى بان ما احدثه او ضمه على عقاره من زيادة في
الاشجار او الابنية هي له . لان القانون قد جعل جميع ما هو مستقر
في العقار ، او ما يحدث فيه بعد العقد من بناء او غرس بحكم المؤمن
تبعاً مثلاً :

فلو كان الموثق ارضاً عالية من الغرس او الابنية وكانت
مزروعة حين حصول العقد بين الطرفين على جعلها وثيقة لقاء
ما استقرضه صاحبها من المقرض . فان الزرع للمستقرض . واذا
انشأ صاحب الارض على ارضه ابنية ، او غرس فيها اشجاراً وجعل
فيها عمارة كاللور والخوانيت وغير ذلك او بستانا غرس فيه مختلف
الاشجار تكون هذه التعميرات والبستان تابعة للعقار . وللداين
ان يضع العقار بما فيه من العمارة والغرس بالمزايدة ويبيعه
ويستوفي ما ترتب له بدفعة مدينه من الحق .

الا اذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك في سند الاقراض او بعده
فيكون حينذاك المتبع ما اتفق عليه المتعاقدان وان صراحة المادة
الخامسة لا تجعل اتفاقهما هذا باطلاً .

المادة السادسة

كما ان استثمار المجال المعروفة توثيقاً وجميع منافعها تعود الى
المدينين . فكذلك التلف والضرر الذي يحدث فيها عائد عليهم .

شرح :

ان هذه المادة جاءت متممة للمادة الخامسة . وقد بينا في تعليقنا عليها ، عائدة الزوائد الموجودة حين العقد او التي تحدث بعد ذلك . ولما كان الغرم بالغنم ، والمنفعة تكون مقابل شئ فقد اوضحت المادة « ٦ » اتباعا لهاتين القاعدتين : ان التلف والضرر الذي يحصل على العقار الموثق ، هو على المدين . لانه مالك للنافع ، وله ان يستثمرها وليس للداين شئ منها . وقد ترتب الدين بذمة المدين ولا يملك الداين شيئا من النافع الا اذا اشترط في سند الاقراض حين العقد ، فيراعى اذ ذلك ما اتفقا عليه لان الشرط معتبر .

لقد رأى المشرع عند وضعه المادة ان المصلحة تقضى بان يكون التلف والخسار ، على صاحب العقار ، لانه مالك المنفعة . وله ان يتمتع بعقاره الموثق تمتعا غير مضر بالداين . ولان عقد التأمين لم يكن من العقود الشرعية فلذلك قبلها .

فنظرا لهذا اذا تلف العقار ، او اصابه ضرر فللداين ان يرجع على اموال المدين الاخرى لاستيفاء ما يبقى له من الحق . ولكن ذلك يتوقف على حكم محكمة وليس في وسع دائرة الطابو ان تنفذه من تلقاء نفسها . وانما عليها ان تتبع ما بقى من العقار الموثق ، وتدفع للداين ما تحصل من بدله بعد اخراج المصروف . ثم تعطيه وثيقة تضمنها صورة الحساب ليراجع الداين المحكمة ويستحصل حكما بالباقي له من الدين . ينفذه بواسطة الاجرا . لانه ليس لدائرة

الطالب ان يبيع عقار لم يوثق ، وان الاموال غير المنقولة غير الموثقة
بمقتضى هذا القانون يطبق في حقها احكام القوانين الاخرى
بواسطة المحاكم .

وكذلك الامر فيما اذا تلف العقار كله ، ولم يبق منه اثر ، كما لو
كان العقار دارا غمرتها المياه فسهطت واصبحت في خراب كان
حتى ارضها .

هذا ولما كان واضح اليد على العقار هو صاحبه المدين ، لا الدائن
فاذا اقدم المدين على تخريب عقاره او تقيص قيمته فالدائن ان يمنعه
عن اى فعل يضر بصالحه او يخل بحقه بواسطة المحكمة . كما ان له
ان يطلب منه كفيلًا يضمن له الدين وما تفرع منه او الاضرار
التي يحتمل حصولها من عمله .

واذا امتنع المدين من اعطاء الكفيل ، وتحقق للمحكمة انه تسبب
في اضرار دائته كتخريبه البناء او قطعه الاشجار من الارض بقصد
الاضرار بحق دائته لا لاجل اعمار الارض ، يجب الحكم باخذ
العقار المؤمن من يد صاحبه وتسليمه الى عدل تعينه المحكمة او دائرة
الاجراء في حالة عدم اتفاق الطرفين على انتخابه وذلك حتى انتهاء
اجل الدين . وللمدين ان يدفع الدين وما ترتب من الحقوق لدائته
امانة الى كاتب العدل ، او الى صندوق المحكمة ويتصرف بعقاره كيف
ما يشاء حتى فكاه من الحبس .

ان اخذ الكفيل حق من حقوق الدائن لتأمين دينه . واعطاه

الضمان والتعهد بدفع ما ترتب له من الحقوق واجب على المدين
وفي امكنتهما الاتفاق على الصورة التي لا يمنعها القانون .

المادة السابعة

الدائن ان ينقل ماله من الاختيار على غير المنقول الذي قبله
وثيقة مع طلبه الى آخر بواسطة ادارة دفتر الحافاني ، برضى المدين ،
وان كان السند محرراً للامر فبدون رضاه . وكذلك المدين ان
يقترح قطعياً المحل الذي عرضه وثيقة لمن قبل عليه الدين جواله
برضى الدائن على ان يبقى وثيقة كما كان .

شرح :

ان هذه المادة تلخص فيما يلي :

١- للدائن ان يدور دينه وحق امتياز الثابت بالعقار لمن شاء
برضى المدين .

٢- اعني : اذا لم يكن سند الاقراض محرراً للامر ، يشترط استحصال
موافقة المدين على دور الدين دينه وحق اختياره للغير . وحكم هذا
الدور ، الحوالة العادية . وعليه ان ما يشترط في الحوالة العادية من
الشروط والاحكام الواردة في مجلة الاحكام العدلية متبع في هذه
الحوالة ايضاً . وهي قبول الدائن والمدين . والشخص الثالث الذي
يقبل الدين . ويزاد على ذلك شرط آخر وهو : وجوب اجراء عقد
هذه الحوالة وتسجيلها في دائرة الطابو ، لانها تتعلق بمال غير منقول
كما اوضحنا ذلك سابقاً ، والقانون لا يعتبر العقود التي تقع خارجاً

عن تلك الدائرة (٥)

٢ - للداين ان يدور دينه وحق امتياز به بدون رضى المدين،
فما اذا كان سند الافراض محرراً للامر .

لان السندات المحررة للامر ، كالسندات التجارية لا تحتاج الى موافقة المدين على دورها . والداين ان يدور حقه المرتب بمقتضى ذلك السند الى من شاء . بشرط تسجيل ذلك فى دائرة الطابو لتعلم هذه الدائرة من هو الداين . وتمكن من تصحيح المعاملة وذلك حفظا لسلامة المعاملات المتعلقة بالعقارات وللداين ان يوكل عنه شخصا آخر ، لاجراء المعاملة او لتنفيذ حكم ذلك السند بموجب وكالة مصدقة من كاتب العدل . ولا يكون حامل السند بالدور الناقص ، وكىلا بالقبض كما هو الحال فى السندات التجارية : لعدم البيان فى شرح الدور : ادفموا لامر فلان ، او عدم ذكره كون البدل وصل نقدا من جهة اخرى ؛ او عدم وضع التاريخ فى ذيله . وبهذا يختلف سند الافراض عن السندات التجارية وان اتحد معها فى اماكن الدور ونقل الحق .

٣ - للدين ان يفرغ او يبيع قطعيا عقاره المؤمن لمن يقبل

(٥) راجع احكام المجلة لتطلع على الحوالة العادية وشروطها وحكمها .
وراجع المادة ١٠٩ ، من قانون التصرف بالاموال غير المنقولة والمادة ٣٦٠ ، من قانون الاراضى لتطلع على احكام البيوع التى تقع خارجا عن دائرة الطابو .

الدين وما تفرع منه من الحقوق عليه ، على ان يبقى العقار موثقاً .
ويشترط في ذلك رضی الدائن على هذه المعاملة . لانها حوالة عادية
ولا يتم عقدها . الا اذا رضی الدائن والمدين والشخص الذى يقبل
الدين عليه كما جاء ذلك في كتاب الحوالة من مجلة الاحكام العدلية .
وقد جوزها القانون رافة بحالة المدين ، ومتقابلاً لما اعطاه للدائن
من حق الدور . وليس لاحدهما الرجوع متى تم عقدها ، مع العلم
بان هذا العقد وغيره من العقود المتعلقة بالاموال غير المنقولة
لا تعتبر الا اذا سجلت في دائره الطابو .

ولهذه الحوالة المصريح عنها في هذه المادة شروط عديدة منها .
٢ - رضا الدائن . لان ذلك من حقه ولا يجبر على قبول الحوالة
التي معناها نقل الدين من ذمة الى اخرى ، على شخص لم يرتضيه ؛
وان كان العقار يبقى محبوساً لديه .

اذ قد يكون ذلك الشخص لا يملك غير العقار ، وقد لا يكفي
ضمن هذا عند بيعه لسد ما ترتب للدائن من الدين .

ب - موافقة المحال عليه ، على قبول الدين عليه . بشرط ان يبقى
العقار موثقاً حسب الشروط المدرجة في سند الاقراض . مالم يتفق
والدائن ، على تغيير شئ من تلك الشروط . لان حق الدائن متعلق
في نفس العقار الذى طلب الشخص الذى يتقبل الدين عليه شرائه
او تفرغه من المدين . واذا لم يوافق على ذلك ، فلا يجبر .

على انه للمدين ان يدفع ما ترتب عليه . ويستخلص عقاره ويبيعه

لمن يشاء بالبذل الذي يختاره اذا انتهى اجل الدين . واذا لم ينته الاجل . عليه ان يودع ما للداين من الحقوق ، الى دائرة الطابو امانة . وفي هذه الحالة على موظف تلك الدائرة ، ان يبلغ الداين بذلك ويجرى معاملة الفك والبيع عند انتهاء مدة التبليغ كما سيأتى في المادة الثامنة .

ج - اذا وافق كل من الداين والمدين والمحال عليه على اجراء معاملة الدور والحوالة ، فيجب اذذاك على موظف دائرة الطابو ان يؤشر على السجل بعد اخذ تقرير الطرفين حسب ما جاء في المادة « ٤ » كما يل :

« ان العقار ... كان موثقاً عند ... لقاء مبلغ ، قدره ... من قبل مالكة ... بموجب سند الاقراض المؤرخ ، ... وعدد ... يستحق الاداء في ... وان شروطه ، ... وقد احال المدين دينه على المشتري ، او المتفرغ ، ... وان هذا مع الداين ... قد قبل الحوالة ، على ان يبقى العقار موثقاً عند الداين كما كان حتى ، تأدية الدين وفائضه والضمان المشروط في سند الاقراض ، »

ثم يشرح هذا الشرح في ذيل سند الاقراض المنظم سابقا ، ويؤخذ التوقيع من ثلاثتهم مع الشهود الذين يحضرون حين التقرير في دائرة الطابو ، ويصادق على ذلك الموظف المذكور . فاذا لم تراعى احكام المادة الرابعة من هذا القانون ، فلا عبء للمعاملة الحاصلة كما انه ليس في وسع الموظف ، ان ينفذ سند اقراض

لم يستكمل الشرائط القانونية . ويعتبر هذا العقد كأنه قد وقع خارج دائرة الطابو ، ولا عبء للعقود التي تحصل خارج تلك الدائرة . ولكل من المتعاقدين الحق ، بالادعاء في بطلان العقود التي لا تعتبر قانونا .

المادة الثامنة

المدينون مختارون في اداء ما عليهم من الدين المربوط بالسندات المصدقة مع تفرعاته قبل حلول الاجل . وفي هذه الحالة اذا كان قد اشترط في السند مبلغ مع اصل الدين لضمان الضرر والخسارة ، فانه يسلم بالتنام على حساب الدائن باسم ادارة الدفتر الخافق الى احدى المؤسسات المالية المعروفة لدى الحكومة . وعند ايداع سند القبض المأخوذ يبلغ الامر من قبل الادارة المذكورة الى الدائن وتجري معاملة الفك .

شرح :

لقد جاء في هذه المادة ان للدين ان يدفع ما عليه ، ويخلص عقاره من الحبس :

وعند اجالة النظر في نفس المادة نجد انها تخير المدين في اداء ما عليه من الدين مع تفرعاته ، قبل حلول الاجل ، وفي هذه الحالة اذا كان قد اشترط في السند مبلغ مع اصل .. ، لضمان الضرر والخسارة فانه يسلم بالتنام على حساب الدائن باسم دائرة الطابو الى احدى المؤسسات . واوجبت عليه ان يودع سند القبض لدائرة

الطالب، لتبلغ الدائن وتجري معاملة الفلك.

ماذا يريد المشرع بالتفرعات التي ذكرها بعد الدين، وماذا يقصد بالمبلغ المشروط لقاء الضرر والخسار وهل ان التفرعات هي نفس المبلغ المشروط للضمان ؟

اما الدين، فهو معلوم. واما تفرعاته، فقد تكون المصارف التي يشترطها المتعاقدان كما انه يمكن حملها على الربح، لانه من متفرعات الدين، واما المبلغ المشروط للضمان الضرر والخسار، فلا يمكن اعتباره الربح. اذ لو قصد المشرع ذلك، لبين قصده. وانما الاقرب ان تكون المصارف التي تستوجبها معاملة فلك العقار من الحبس. وعلى كل ينظر في مثل هذه الحالات الى سند الاقراض وما احتوى عليه من الشروط. وكل مقابلة تعقد، تعتبر وتنفذ بين العاقلين وكذلك التعهدات. ما لم تكن مخلة بالنظام والاداب العامة. او ممنوعة بالقوانين والنظامات الخاصة. او مغايرة: للاحكام والقواعد المتعلقة بالاحوال الشخصية كاهلية العاقلين، او المتعلقة بالارث والانتقال او التصرف في النقود والعقارات الموقوفة والاموال غير المنقولة بالنظر لما صرحت به المادة ٦٤، المعدلة من اصول المرافعات الحقوقية.

فعلى هذا لو اشترط المدين على نفسه في سند الاقراض ان يؤدي للدائن ربحاً قدره تسعة بالمائة، او اقل من ذلك. وتعهد ايضاً ان يدفع مصاريف الفلك. وعلاوة على ذلك ان يضمن لدائنه مبلغاً

معينا، فيما اذا اخل بمقد التأمين هل تعتبر هذه الشروط ام لا ؟
 من رأي ان تكون الشروط المذكورة معتبرة جميعها
 للاسباب الآتية :

١ - ان الربح المشروط لم يتجاوز الحد المعين في نظام المراجعة
 ٢ - ان التعهد بدفع المصارف لم يكن من التعهدات التي لم
 تقبلها احكام المادة ٦٤ ، السالف ذكرها .

٣ - ان مقدار الضرر والخسار الذي اتفق الطرفان على
 مقداره ، قد قبلته هذه المادة الثامنة صراحة فضلا عن كون المادة
 « ١٠٦ » من قانون المرافعات الحقوقية اوجبت دفع الضمانات المعينة
 المقدار والمشروط اداؤها سواء زادت عن الضرر ام قلت ، واحصل
 الضرر ، ام لم يحصل .

وقديوجد كثير من الافاضل الحقوقيين يخالفونني في هذا الرأي .
 على اني استند الى نص نفس المادة التي نحن في صدددها . وازيد على
 ذلك اذا لاحظنا كون المدين هو الذي كتب التعهد عليه ، ووجب
 الضمان على نفسه دون اجبار . وربما استقرض الدائن الدراهم التي
 اقترضها الى مدينه ، من شخص آخر لمدة معينة لقاء فائدة اتفق
 عليها واياه .

واذا اجبرناه على فك العقار من الحبس قبل حلول اجل القرض
 واخذ ما دفعه لمدينه فانه يتضرر من وجهتين :

الاولى : انه قد دفع الربح الى مقرضه لمدة معلومة ولا يستطيع

استرداد الربح الذي دفعه فيما لو دفع لدائنه ما استقرضه منه .
 الثانية : ربما لا يتمكن الدائن من الانتفاع بتلك الدراهم فيما لو
 استردها من مدينه صاحب العقار قبل انتهاء اجل القرض .
 فبالنظر لما تقدم ارى ان الواضع لم يقصد سوى ما عرضته .
 وان اخذ الدائن ذلك الضمان المشروط علاوة على الربح مشروع .
 فان اراد المدين فك عقاره فيقضى عليه ان يؤدي المبلغ الاصلى
 وفائضه . والضمان المشروط دفعه في السند باسم دائرة الطابو الى
 احدى المؤسسات ، او المصارف المعروفة لدى الحكومة على حساب
 الدائن . ولا يلتفت الى القول بان الضرر الذي ينشأ من المبالغ
 هو ربهما ، والربح هو ضمان الضرر .
 وعلى المدين ان يسلم الوصل المتضمن دفعه تلك المبالغ الى دائرة
 الطابو مع صورة السند الموجودة لديه . وتقوم هذه الدائرة بما
 يترتب عليها من الواجب حسب احكام هذا القانون . وهى :
 تبليغ الدائن بواسطة محل سكناه الذى عينه حين العقد فى ذلك
 السند اولاً . ثم تفك العقار من التوثيق . وتعطى الاشارة على
 السجل وتبطل حكم ذلك السند دون احتياج الى انتظار مجئ الدائن .
 ومتى ما راجع الدائن الدائرة المذكورة بنفسه او ارسل عنه وكيله
 مأذوناً بالقبض بموجب سند مصدق من كاتب العدل ، يدفع له
 ما اودع باسمه من المبالغ .

المادة التاسعة

اذا انقضت مدة الدين ولم يوف المدين . او تعجل بتحقيق شرط

يستوجب الفسخ كان مدرجا في السند، فإن المحل الذي عرض
توثيقا له يباع لتأديته من قبل دائرة الدفتر الخاقاني وفقا للمادة الانية:
وذلك بناء على مراجعة الدائنين او ورثتهم. او مراجعة احد الدائنين
من الدرجات التالية فيما اذا كانت التوثيقات مكررة ولم يراجع الدائن
الاول. وذلك بدون حاجة الى استحصال حكم. او رجوع على التركة
او ماسة الافلاس، وان كان المدين قد افلس، او مات ولم يبق له
عقب من اصحاب حق الانتقال.

شرح:

تبحث هذه المادة عما يجب عمله اذا استحق الدين، ولم يوفه
المدين، او اذا تحقق شرط كان مدرجا في سند الاقراض، عجل
الاداء قبل الاوان.

اما استحقاق الدين في ميعاده فمعلوم. كما لو كان مشروطا تأدية
القرض بعد سنة من تاريخ السند، وقد حل الاجل.

واما الشرط الذي يستوجب تعجيل الاداء، فهو تحقق احد
الشرائط المدرجة في سند الاقراض. كما لو اتفق المتعاقدان على ان
يدفع المدين ما عليه من الدين وربه مقسطا كل قسط. كذا، وعند
عدم دفع اي قسط يستحق؛ يصبح جميع الدين مستحق الاداء. فهذا
الشرط معتبر وعند عدم دفع المدين ما استحق عليه عند حلول
اجله، يحق للدائن ان يطالبه بجميع الاقساط. لانها تصبح واجبة
الاداء على المدين، بحكم الشرط.

وقد يشترط في نفس السند شروط أخرى تجعل الدين مستحقا في حالة تحقق الشرط ، وعدم قيام من تعهد بإيفاء تلك الشروط . كما لو اتفقا ان الدين يصبح مستحقا ، اذا افلس احد الطرفين . او تعهد المدين ان يدفع الربح في زمن معين ، وعند عدم دفعه يكون الدين مستحقا .

ففي مثل هذه الحالات لكل من المتعاقدين او من يقوم مقامهما ان يراجع دائرة الطابو التي تم العقد على يدها ويطلب تنفيذ احكام سند الاقراض منها . وعلى تلك الدائرة ان تقوم بالتنفيذ اذا تبين لها ان الدين حل اجله ، او اكتسب التعجيل ووجب التأدية بتحقيق شرط من الشروط المدرجة في سند الاقراض . ان واضع القانون خول دوائر الطابو سلطة التنفيذ لتلك السندات . وجعل قوة الاثبات بدون بينة لسند الاقراض الذي ينظم من قبلها بمقتضى احكام هذا القانون . وبذلك اراح العاقدين من عناء المراجعة الى ابواب المحاكم ودوائر الاجراء وقد اشهر في نفس هذه المادة الى ذلك .

ثم انه هناك قضية يجب النظر اليها وهي : هل يتأثر العقد الاول ، فيما اذا تحقق شرط في سند الاقراض الثاني الذي جعل الدين مستحقا ؟ من القواعد المقررة في المادة « ٦٤ » المعدلة من قانون المرافعات الحقوقية ان العقود لا تتمعدى عاقديها ، او من يقوم مقامهما . فعلى هذا اذا حصل عقد بين المدين ودائن ثان واتفقا في سند الاقراض

المنظم في الدرجة الثانية على شيء ، فلا يكون الدائن الاول مسؤولاً عن العقد الاخر مالم يوافق عليه .

على انه نظراً لما جاء في المادة ١١٠ ، من قانون التامين ، ان العقد الاول يتأثر من الخلل الذي يطرأ على العقد الثاني . فاذا تحقق شرط التعجيل المدرج في سند الاقراض الخاص بالدائن الثاني او الثالث او الرابع مثلاً ، فعلى طلب هذا الدائن يوضع العقار بالمزايدة فان بلغ ثمنه اكثر مما للدائنين المتقدمين عليه بالدرجة من الحقوق بمقتضى عقودهم ، يباع العقار الموثق . ويودع ما يستحقه الاولون من الحقوق الى احدى المؤسسات او المصارف المعروفة لدى الحكومة على حساب الدائن باسم دائرة الطابور حسبما فصلناه في شرح المادة الثامنة . ثم يدفع من الزيادة الى الدائن الذي يبيع العقار على طلبه . واذا بقى شيء من البديل رائد عن حقوق الدائنين والمصرف يقيد امانة للحساب المدين حتى يحضر بنفسه او يرسل عنه وكيله بالقبض فيدفع اليه .

اما اذا لم تحصل زيادة في بدل العقار عما يستحقه الدائنون المتقدمون درجة على الدائن الذي تحقق في سنده شرط التعجيل ، فلا يصار الى البيع . ويهمل طلب الدائن ، لعدم وجود النفع له . وتحقق الضرر على صاحب العقار والدائنين الآخرين .

على انه يستطيع ان يراجع المحكمة ، ويستحصل احكام على مدينه . ويحجز على اموال المدين الاخرى ، تأميناً لاستيفاء طلبه .

كالدائنين الآخرين دون ان يكون له امتياز على ما يحجزه . سواء كان بواسطة المحكمة حجراً احتياطياً ، ام بواسطة الاجراء عند تنفيذه الحكم .

وان استحصاله الحكم بماله من الحق ، لا يمنعه من الرجوع على مدينه بالزيادة فيما اذا حصلت عند بيع العقار الموثق . لان ذلك حق من حقوقه التي اكتسبها بمقتضى هذا القانون ، ومراجعته للمحكمة واستحصاله الحكم كما تقدم لا تجعله محروما من طلب تنفيذ سند الاقراض من دائرة الطالبو .

المادة العاشرة

اذا روجع لبيع محل وفقا لحكم المادة التاسعة فان دوائر الدفتر الخاقاني تبعث الى المدين في البراة بورقة انذار ان يؤدي الدين في خلال اسبوع وفقا لقانون اصول المرافعات الحقوقية . وان كان قد مات فيندر ورثته . او أحد اوصياهم او محال اقامتهم . او كان قد افلس فوكلاء دائنيه — سنديك — وان لم يؤد الدين في المدة المذكورة فان المحل يوضع بالمراد خمسة واربعين يوما على العادة . وخمسة عشر يوما يقبل الضم فيها ثلاثة في المائة . ويبيع رأسا لمن يقرر عليه بتاتا .

وما يباع على هذا الوجه يخلى ويسلم من قبل موظفي التنفيذ — اجراء — لمن افرغ له بناء على اشعار موظفي الدفتر الخاقاني عند مسيس الحاجة .

ولا تتأخر معاملة المزداد. والبيع. والاخلاء. ولو كان للمدينين
اعتراض في هذا الخصوص. وكانوا قد راجعوا المحكمة. وكذلك
لا اعتبار لدعوى الايجار الخارجة عما حرر في البيان الوارد في المادة
الثالثة.

غير ان المحكمة اذا كانت قد اصدرت قبل اداء الدين قرارا باخذ
كفيل من الدائن عند كونه من الافراد. وتعهد عند كونه من
المؤسسات المأذون لها بالاقرض. وكانت قد ابلغته فان المعاملة
تجرى كذلك.

شرح :

ان هذه المادة تحتوى على اهم الاحكام. تبحث في كيفية تنفيذ
سند الاقرض فيما لو اصبحت واجب التنفيذ. ثم تبين لنا التبليغ،
والمزايدة. والتخلي، والتسليم بعد البيع.
وتوضح لنا عدم جواز تأخير التنفيذ فيما لو ادعى احد باجاعة
لم يرد ذكرها في البيان الذى نظم بمقتضى المادة الثالثة من هذا
القانون. وتبين ماهية الكفالة التى تأخذها المحاكم من الافراد
او المؤسسات، عند اقامتهم الدعوى.

اما التبليغ: فانه يبشر به من قبل موظف دائرة الطابو متى
راجع الدائن وطلب تنفيذ سند الاقرض الذى اصبحت واجب التنفيذ
فتم استحق الدين وراجع المدين دائرة الطابو وابرز سنده
المذكور، فعلى موظف تلك الدائرة ان يحرر انذارا... باسم المدين،

بأمره به بلزوم اداء الدين ورعيه . والضممان المشروطه ان كان ، في خلال اسبوع . ويصرح به انه اذا لم يؤد ما يجب عليه اداؤه في المدة المعينة فانه يباع العقار ويستوفى ما المدين من الحقوق .

وقد اشترطت هذه المادة ان يكون تبليغ الانذار حاصلًا طبق قانون المرافعات الحقوقية . ونظر آلى ما جاء في المادة « ٣٣ » من ذيل هذا القانون فان التبليغات تجري كما يلي :

اولا — الى نفس المدين .

ثانيا — عند عدم وجوده في محل اقامته ، قالى من يسكن معه من افراد عائلته ، على ان لا يقل عمره عن خمس عشرة سنة :

ثالثا — عند الامتناع من التبليغ او من التوقيع على وصل التبليغ تنظم مضبطة بذلك تتضمن الاحوال الاتية :

آ — التاريخ . والمحل الذى يذهب اليه المأمور بالتبليغ .

ب — اسم طالب التبليغ . وهويته . والدائرة التى امرته بالتبليغ

ج — اسم المراد تبليغه . وهويته .

د — انه قد امتنع من التبليغ او استنكف من التوقيع على الوصل

ه — انه قد الصقت صورة من المضبطة على باب داره .

و — ان الاوراق المراد تبليغها استعاد الى الدائرة .

ز — يوقع عليها من حضر من الهيئة الاختيارية للمحلة او من

شيوخها . وعند عدم وجودهم فعلى الاقل من شخصين متجاورين

لدار المدين المطلوب تبليغه . ويوقع مأمور التبليغ عليها ايضا .

واذا لم يمكن ذلك فعلى المأمور بالتبليغ ان يقدم ورقة ضبط الى رئيس دائرته . وعلى هذا ان يرفق معه شخصين ، وبين الكيفية في ذيل الضبط المذكور .

اما المضبطة التى تنظم على الوجه المشروح فيه فبفظ اصلها بين وراق القضية ، وتعطى صورتها الى طالب التبليغ . ويعتبر تاريخ المضبطة مبدأ للتبليغ .

واذا كان المدين قد توفى، فيجربى التبليغ لاحد ورثته او لاحد اوصيائهم ، واذا كان مفلساً فالى السنديك .

وبالظر الى الاطلاق الوارد فى المادة فلا فرق بين ان يكون الوصى مختاراً ، او منصوباً وانه يكفى اجرا' التبليغ لاحد الاوصياء وذلك قياساً على ما جاء فى المادة (١٧٤٢) ، من المجلة التى جردت توجيه الخصومة على احد الورثة فيما يتعلق بالمتوفى له او عليه من دعاوى الدين .

وعليه لا حاجة لتبليغ جميع الورثة ، او من يقوم مقامهم حينما يطلب الدائن تنفيذ سند الاقراض . وانما تبليغ واحد يكفى للفرض ثم يجب ان يلاحظ ان اليوم الاول من التبليغ لا يكون محسوباً من السبعة ايام المدة المعينة . كما انه اذا صادف اليوم الاخير من مدة التبليغ عطلة رسمية كالجمعة ، او يوم عيد جلالة الملك الموافق ٢٠ ايار . وذلك بالنظر الى قرار مجلس الوزراء المؤرخ ٧ نيسان ١٩٣١ المبني الى المحاكم ككتاب وزارة العدلية المرقم آ - ١٥ والمؤرخ ١٨ - ٤ - ١٩٣١

او احد الايام المعينة في نظام العطلات الرسمية لسنة ١٩٢٠ الذي اكتب بصفة القانون في ٢١ آذار ١٩٢٣ ، وقد نشر في الوقائع العراقية في ٢٩ منه تحت عدد ٤٥ . فتعتبر التبليغات باطلة لا حكم لها وان تلك الايام هي :

يوم عيد التتويج الموافق ٢٢ آب .

ثلاثة ايام عيد الفطر من ١ شوال الى غاية ٣ منه .

اربعة ايام العيد الاضحى من ١٠ ذى الحجة الى غاية ١٣ منه .

يوم المولد النبوي الموافق ١٢ ربيع الاول .

يوم عاشوراء الموافق ١٠ محرم .

ويعتبر اليوم الذي يلي انتهاء العطلات . وان هذه العطلة عامة

تشمل الاسلام والنصارى واليهود وغيرهم .

وقد جعل القانون للديوسويين يومين من رأس السنة الموسوية

ويوما واحداً وهو يوم الكفارة ، واربعة ايام عيد المظلة ، واربعة

ايام عيد الفصح ، عطلة لهم .

واعتبر للمسيحيين يوم عيد رأس السنة الموافق ١ كانون الثاني

ويومى العيد الكبير الموافق ١٦ و ١٧ نيسان . ويومى عيد الميلاد

الموافقين ٢٥ و ٢٦ من كانون الاول ، عطلة رسمية لهم .

وقد ورد في المادة التاسعة منه : ان جميع المحاكم ودوائرها ودوائر

كتاب العدل تعطل ، في ايام الجمع . وهى لا تعتبر من ايام العطلة

الرسمية . ولا تجعل التبليغات التي تقع فيها باطلة .

ولكنها اشترطت : اذا حل في يوم الجمعة الاجل المعين قانونا لطلب الاحتجاج على بوليصة ، او لمراجعة المحاكم ، او كتاب العدل ، فيلزم حينذاك ان يقدم الطلب في اول يوم يليه من ايام الاشغال الرسمية . ولما كان قانون التأمين عطف امر التبليغ على اصول المرافعات الحقوقية المتبع في المحاكم ، فان هذه المحاكم اتفقت كلمتها على ان لا يعتبر التبليغ من المدة القانونية اذا انتهى اليوم الاخير منها في يوم الجمعة .

اما اذا تخللت الجمعة مدة التبليغ ، او ان الجمعة صادفت اول يوم من التبليغ فلا تحسب من المدة .

وقد اجار قانون العطلات الرسمية ذلك ضمناً في المادة الرابعة منه . حيث صرحت : فيما اذا انتهت في يوم من هذه الايام — العطلات الرسمية — مدة من المددات المعينة قانونا لمراجعة المحاكم بطريق الاستئناف ، او الاجراء او غير ذلك ، او لمراجعة كتاب العدل ، او لمرور الزمن فتعتبر تلك المدة في اول يوم يلي تلك العطلة من ايام الاشغال الرسمية .

اما المدة المعينة لتبليغ المدين بالدفع فهي اسبوع واحد ، نظير المدة المعينة للانذارات التي تبلغها دوائر الاجراء للمدين او المحكوم عليه لتنفيذ الاحكام والسندات القابلة للتنفيذ اجرا . وقد اشترط المشرع التبليغ للمدين ، ليحافظ على حقه حيث لا يجوز البيع ، او الافراغ ولا اخراج العقار من يد صاحبه قبل التبليغ اليه

حسب القانون .

وان تلك المدة هي فرصة للمدين ، ليتدارك بها ما عليه من الحق ويؤديه لصاحبه . او يتفق مع دائئه على تأجيل المطالبة ، او يبين له تسوية اخرى ويرضيه . فاذا لم يتمكن من اقناع دائئه على صورة من الصور في خلال تلك المدة ، فعلى موظف الطابو ان يضع العقار بالمزايدة وفقاً لهذه المادة (ب) بعد اجراء معاملة وضع اليد .

على انه اذا توفي المدين قبل اداء ما عليه من الحق ، او اعلن افلاسه يجب تحليف الدائن استظهاراً ، واذا كان الدائن ايضاً متوفياً

لقد جاء في المادة ٧٢ من قانون كتاب العدل الصادر في ١٥ تشرين الاول ١٢٢٩ روى — بعد صدور قانون التأمين باربعة اشهر ونصف تقريباً — ان بيع الاموال غير المنقولة المؤمنة لقاء الدين ، يعود لكتاب العدل . ومع ان هذا الحكم يعارض ما ورد في المادة العاشرة من قانون التأمين ، وفي امكان كتاب العدل ان يجهز مزايدة الاموال غير المنقولة المؤمنة . لم اسمع ان احد الكتاب المسمى اليهم امتثل سلطته المذكورة . ولم اصادف ايضاً قانوناً او مرسوماً يمنح كتاب العدل ، من القيام في امر المزايدة . وان القاعبة المتبعة حتى الان هي : ان يبيع المال غير المنقول الموثق لقاء دين ، يجرى في دوائر الطابو كالمعاملات الاخرى . وذلك استناداً الى حكم المادة الاولى من قانون التصرف في الاموال غير المنقولة الصادر في ٣٠ مارت ١٢٢٩ .

لهذا استلفت انظار اولى الامر لاستصدار مادة قانونية يعدل فيها الحكم الوارد في قانون كتاب العدل ، لتصبح البيوع الخاصة بالاموال غير المنقولة منحصرة في دوائر الطابو وبذلك يزال الارتباك القانوني . لان السلطة الممنوحة لهذه الدائرة ليست حكماً في قانون كتاب العدل الصادر مؤخراً .

تحلف ورثته تلك اليمين وفقا للادة ١٧٤٦، من مجلة الاحكام
العديلية وذلك قياسا على الاحكام التي يتوفى المحكوم عليهم بها قبل
تنفيذها اجرا. أ.

لان العقار الموثق يصبح في عداد التركة لورثة المدين، وقد
يكون الدائن اسقط حق مطالبته عن جميع حقوقه، او عن قسم منها
او اخذ رهنًا آخر منقولا كان ام غير منقول لقاء ذلك الدين ولم تعلم
الورثة به. او انه قبل حوالة بدينه او بقسم منه على شخص آخر،
والورثة تجهل ذلك.

ولما كان قانون التأمين، قانونا خاصا ولم يبحث لنا عن ذلك،
فيطبق الحكم الوارد في المجلة لانها قانون عام.

يبد انه يجب تحليف اليمين من قبل المحكمة لان ذلك هو من
حق القضاء، ولا يملكه موظفو دوائر الطابو. ويجرى التحليف
على اشعار من الموظف المذكور الى الحاكم الموجود في قضائه.
وعلى الحاكم ان يحلف الدائن او ورثته الكبار، وينظم بذلك محضرا
وبعد التوقيع عليه يعيده الى دائرة الطابو، ليجرى موظفها
القانون عليه.

فاذا اتضح للموظف المذكور من المحضر الوارد اليه ان الدائن
او ورثته الكبار قد نكلوا عن اداء اليمين، فيجب ان يؤجل معاملة
التنفيذ. ويبلغ ذوى العلاقة ليراجعوا المحكمة المختصة، وينتظر حتى
يرر له احد الطرفين الحكم الذي اصدرته المحكمة في نتيجة الدعوى

التي اقيمت بهذا الشأن .

واذا كان المحضر يتضمن كون الدائن او ورثته نكلوا عن قسم، وحلفوا عن قسم . اى وقع الاعتراف بالقبض، او الابرأ او التنازل عن قسم من الدين، فينفذ سند الاقراض عن القسم الباقي، ويكلف ذوى العلاقة باقامة الدعوى اذا شاؤوا، عن القسم الاخر .

واذا لم يعترف الدائن ولا ورثته بالاستيفاء، او الاسقاط وانهم قد حلفوا اليمين الاستظهارى؛ يداوم اذذاك الموظف على تنفيذ السند .

اما مدة المزايدة: فهي خمسة واربعون يوما للحالة الموقته، وخمسة عشر يوما للحالة القطعية . ويجب تنظيم قائمة بالمزايدة تحتمى على: وصف العقار . وحالته . ومساحته . وحدوده . ومشمولاته . وقيمه . وغير ذلك . . بصورة تميزه عن غيره . وتعلن المزايدة بالصحف المحلية ليراجع طالبوا الشراء، سواء كانوا شركاء في العقار ام لا .

اما معاملة وضع اليد: فانها تجري وفقا للمادة ٩٣٠ من قانون الاجراء قبل البدأ بالمزايدة، لان قانون التأمين ساكت عن هذه الجهة؛ مع ان ذلك لازم ليتحقق الموظف ما اذا كان العقار مأجورا او مشغولا من قبل احد . ويتعين له وضعية العقار، وحالته، ومشمولاته، ومساحته، وغير ذلك من المسائل الواجب تثبيتها في قائمة المزايدة .

وقد جرت المحاكم على تطبيق ذلك في قضايا ازالة الشسوع
 للاعيان المشتركة ، حيث رأت ذلك واجبا . ليتعين لها وضعية العين
 حين وضعه بالمزايدة ، و يوم تسليمه الى مشتريه . وما اذا كان
 مأجورا ، او مشغولا من قبل احد ، لتتمكن من اتخاذ التدابير القانونية
 عندما ينتهى امر المزايدة : كالتخلية وتسليم المبيع الى مشتريه بعد
 اداء البدل . مع ان قانون تقسيم الاموال غير المنقولة لا يتضمن حكما
 عن وضع اليد ، وانما عطف امر المزايدة على المادة العاشرة من
 قانون التأمين .

واذا امعنا النظر في الاسباب الموجبة لوضع المادة الثالثة من هذا
 القانون ، نرى ان واضع القانون اوجب على الموظف اجراء معاملة
 وضع اليد ، لانه قد حتم التحقيق عما اذا كانت العقارات المراد
 توثيقها في مقابلة الدين ، مأجورة ام لا عندما يطلب وضعها توثيقا
 للدين . او حين وضعها ، بالمزايدة او تخليتها .

فعلى هذا ان اجراء معاملة وضع اليد ضرورى ، قبل البدأ فى
 المزايدة . وان المحضر الذى ينظم بهذا الشأن هو المدار فى المحاكم
 لجل ما يحصل من الاختلاف بين المشتري ، وذوى العلاقة . كما انه
 يؤخذ بالنظر ، حين تسليم العقار الى المشتري .

اما كيفية وضع اليد : فان الموظف يذهب الى محل العقار ويحرر
 فى المحضر : جنس العقار ، ونوعه ، و اوصافه ، وحدوده ، ومشمولاته ،
 ومساحته ، ومكانه ، ورقمه ، وحالة الابنية التى فيه ، وعدد الاشجار ،

والكروم تخميناً، وأنواعها . وإذا كان في العقار ذرع: فيبان حالته
 ووقت ادراكه وإذا كان العقار مسكوناً: فما هي صفة الساكنين
 فيه، وهل ييدهم مستمسكات تؤيد أقوالهم؛ وهل العقار مأجور؛
 وما هو مقدار بدل الاجارة؛ وما هي شرائط تأديته؛ وما هو مقدار
 تسليمات المستاجر. فيحقق الموظف هذه الجهات بمحضر من ثلاثة
 اشخاص يقدرون قيمة العقار، ويوقعون على المحضر مع الموظف
 المذكور. ثم بعد هذا يتفق الموظف ما اذا كان الشاغلون للعقار هم
 نفس الاشخاص الذين سبق ان شاهدتم عندما وضع العقار توثيقاً
 وذكرت اسمائهم في سند الاقراض — كما فصلنا ذلك سابقاً في شرحنا
 المادة الثالثة من هذا القانون — ام لا .

ثم ينظم قائمة مزايده، ويعلن الكيفية، (٥) ويفهم ذوى العلاقة
 ان يراجعوا المحكمة فيما يدعون به، اذا كان لهم حق .
 اما الضمائم: (٥٥) فانها تقبل من طالبى الشراء، مهما بلغ قدرها
 حتى الاحالة الموقته. وذلك في خلال الخمسة والاربعين يوماً التي

(٥) لقد جرت العادة ان دائرة الطابور تعلن الكيفية ثلاث مرات،
 مع ان القانون لم يبين ذلك .

(٥٥) لا يعتبر ضم الوكيل غير الماذون بالشراء وان القرار بالاحالة
 ينقض ما لم تاحق اجازة الموكل على ما عمله وكيله. وبدونها يصبح
 الضم وماترتب عليه من النتائج مخالفاً للقانون. تمييز العراق ٢٣ حزيران
 ١٩٢٧ وعدد قرار ٤٩ .

تبدأ من تاريخ اول اعلان المزايدة وعند انتهاء هذه المدة، يقرر موظف الطابو الاحالة الموقته باسم الطالب الاخير . ثم يعلن ثانية، بقبول الضمائم في خلال خمسة عشر يوما ابتداء من يوم الاعلان بالصحيفة الرسمية . وقد اشترط القانون ان لا يقبل الضم في هذه الدورة، اقل من ثلاثة في المائة نظراً الى بدل المزايدة .

على ان المحاكم اجتمعت ففسرت ذلك الضم، مقصوراً على اول من يريد الضم على العين . فلو كان بدله الذي وصل في نتيجة المزايدة الاولى قد بلغ الف ربية مثلاً، وقرر احالة العقار على طالبه بهذا البديل وقتاً فعند البدء في المزايدة في الدورة الثانية ، يجب على طالب الشراء ان يضم على ذلك مبلغاً لا يقل عن ٣ في المائة .

اما الطالب الذي يأتي بعده ، فبامكانه ان يضم اى مبلغ شاء . وعند انتهاء الخمسة عشر يوماً ، يحال العقار على طالبه فيما وصل اليه من البديل .

ولا فرق بين ان يكون المشتري هو نفس الدائن ، او غيره . اذ لا مانع للمقرض ، من ان يشتري العقار الموثق عنده . ما لم يكن وكيلادوريا بالبيع ، فيصبح بذلك بايعاً ومشترياً ؛ ولا يجوز ان يتولى شخص واحد عقدين الامر الذي يحمل الشراء فاسداً ، فيما لو اشترى العقار نفسه وهو وكيل بالبيع . فاذا لم يكن . وكيلادوريا ، فله ان يشتري العقار . لان البائع هو دائرة الطابو التى عليها ان تهبض البديل وتسلم المبيع ، ولم تكن الدائن صفة في هذا البيع اكثر مما

للمشتريين الآخرين .

يبد أنه يجب ملاحظة المادة الثالثة من قانون التأمين وما ورد في قانون تسجيل الاموال غير المنقولة باسم الاشخاص الحكومية المرقم ٣، الذي سبق ان بحثنا عن التأثيرات التي ادخلها على قانون التأمين ، عند شرحنا المادة الثانية من هذا القانون ، وذلك عند وضع العقار المؤمن بالمزايدة ، او في حالة طلب الشراء من قبل الاشخاص الحكومية .

وعلاوة على ما تقدم فقد ورد في المادة التاسعة من القانون السالف ذكره انه « اذا اشترك شخص حكى في بيع مال غير منقول وضع في المزااد العلنى ، ولم يتمم معاملة البيع بسبب ان ليس له الحق بمقتضى هذا القانون . او ليس له رخصة منحت له بمقتضى هذا القانون للتصرف بذلك المال غير المنقول فلا يعفى لمجرد هذا السبب من نتائج خيبته من اتمام البيع . » كما ان المادة العاشرة التى تلت هذه المادة ايدت ما ورد فيها من الاحكام . ولم تعترف للشخص الحكى بحق التصرف بذلك المال ، مالم يكن له الحق بمقتضى هذا القانون . او برخصة منحت له وفق هذا القانون بالتصرف به واذا وضع هذا المال غير المنقول بالبيع بطريق المزااد العلنى ، فتطبق عندئذ المادة التاسعة السالف ذكرها .

اى انه: « اذا اشترك شخص حكى في المزااد العلنى لشراء عقار ما، عرض للبيع بمقتضى القوانين المعمولة بالبلاد ، ولم يكن ذلك الشخص مأذوناً

بالتصرف في الاموال غير المنقولة ، الا انه يضم على بدل العقار ، وبالنتيجة اطلعت دائرة الطابو على ذلك ، ولم يكن في امكانها ان تجري معاملة التقرير باسم ذلك الشخص ؛ فعليه يجب عليها ان تجري المزايدة مجددا ويضمن هذا الشخص اذا سبب الضرر الى ذوى العلاقة .

مثاله : رتب العقار على شخص حكيم غير مأذون بالتصرف بالف ربية . ولان القانون لم يسمح له بالتصرف بالاموال غير المنقولة فيجب ان يضمن الفرق الذي يحصل بين البديلين بعد وضع ذلك العقار بالمزايدة مجددا . وقد قصد المشرع العراقي ذلك ، في المادتين السالف ذكرهما . ولهذا قال : « فلا يعفى ، اى انه لا يعفى من الاضرار التي ستحصل من نتائج خيبته من اتمام البيع ، لمجرد كونه غير مسموح له بحق التصرف .

ثم انه يجب اخذ التأمينات من طالب الشراء ، ليشارك بالمزايدة وذلك عشرة بالمائة ، قياساً على ما ورد في المادة ١٠٠ من قانون الاجراء لعدم وجود الصراحة في قانون التأمين عن ذلك . لانه يحتمل ان طالب الشراء بعد ان يضم على العقار ويرسب عليه وتقرر حالته قطعياً بالبديل الذي طلبه ؛ يستنكف من دفع البديل .

وبالنظر الى ما جاء في المادة ١٠١ من قانون الاجراء عند امتناع المشتري من دفع البديل ، يكلف الطالب الذي كف يده قبلاً . واذا لم يرغب هذا بالشراء ، يوضع العقار على حساب المشتري المستنكف بالمزايدة لمدة « ١٥ » يوماً .

وفي النتيجة يقرر على طالبه ، بما وصل اليه من البدل ؛ ويضمن المستنكف ، الفرق الحاصل بين البدلين مع اجرة الدلال للزيادة الثانية من مبلغ التأمينات الذي وضعه . وعند عدم كفاية هذا المبلغ لدفع ذلك الفرق والمصرف ، فمن امواله السائرة .

على انه يجب تبليغ المستنكف بورقة اخبار يعلم بها ما انتهت اليه الحالة ، وبان العقار الذي سبق ان احيل بعهدته تقرر بعينه فلان يبدل قدره . . . وعليه ان يحضر ويسلم البدل ، والمصارف الاخرى والا فان الدائرة ستجرى معاملة التسجيل باسم المشتري . ويكون اذ ذاك ضامنا للفرق الحاصل بين البدلين . وذلك قياسا على ما جاء في المادة « ١٠٧ » من قانون الاجراء .

وعليه فان سلم بدل المبيع والمصارف التي تولدت من المزايدات فيسجل العقار باسمه وتنتهي القضية . واذا اصر على عناده تستوفي الدائرة البدل من طالب الشراء الاخير ، وتسجل العقار باسمه . ثم انها تعطى شهادة لصاحب العقار بمقدار الفرق الحاصل بين البدلين ليرجع به على المشتري الاول ؛ ويضمنه اياه عن محاكمة بعد اقامة الدعوى بذلك .

كما انها تعطى شهادة اخرى للدائن فيما اذا بقي له شيء مما ترتب له من الحق بنعمة مدينه صاحب العقار ، ليتمكن من اقامة الدعوى عليه بالباقي . وللدائن ان يدعوا المشتري المستنكف بصفته شخصا ثالثا في نفس الدعوى التي يقيمها على مدينه . للحكم له بمقدار من

الضمان المترتب بذمته لمدينه على ان لا يتجاوز ما بقى له من الدين
والمصرف ، ولا مقدار الفرق الحاصل بين البديلين .

ويجب ايضا ان تلاحظ النسبة العادلة بين البديل المقدر حين
وضع اليد ، والقيمة التي وصل اليها العقار في نتيجة المزايدة . فان
كان في البديل نقص فاحش فينبغي تمديد المزايدة الى مدة شهر واحد
وذلك قياسا على ما جاء في المادة « ١٠٨ » من قانون الاجراء . اما الغبن
الفاحش فهو الخمس حسبا ورد في المادة « ١٦٥ » من مجلة الاحكام
العقدية .

ولما كان البيع بالغبن الفاحش مما يحذف بحق ذوى العلاقة ولا
يأتلف ، والعقد فان واضع قانون الاجراء نسب تمديد المزايدة .
على انه اذا وافق المدين على بيع عقاره بالبديل الذي وصل اليه ،
ولم يكن هنالك ما يمس بحقوق الآخرين فلا مانع من بيع عقاره ولو
كان في البديل غبن فاحش لان ذلك حق من حقوقه . بيد انه يشترط
اخذ التوقيع منه بالموافقة على البيع بذلك البديل ، كي لا ينكر في
المستقبل ويدهى بذلك .

اما اذا لم يوافق المدين على البيع كما تقدم او كان المدين متوفى
وله صغير من ورثته ؛ او قد اعلن افلاسه فلا عبرة للموافقة على البيع
وانما يجب تمديد المزايدة لاحتمال حصول الزيادة . كما انه في امكان
المدين ان يتدارك ما عليه من الحق من شخص آخر او يتفق مع دائته
ويخلص عقاره من البيع حتى انتهاء مدة المزايدة .

أما إذا لم يتمكن المدين من الحصول على مبلغ لادائه أو لم يتفق مع دائته على تسويته ، أو لم يحصل طالب للشرأ باكثر مما وصل اليه المقار من البذل ، فالضرورة تقضى حينذاك باحالة المقار قطعيا على الطالب الاخير مهما كان البذل .

مع العلم بأنه في حالة تأخير المزايدة مدة من جرا بعض الأسباب القانونية أو من عدم تعقيب الدائن لاتناجها يجب تمديدھا لمدة ١٥ يوما . وإذا تجاوزت مدة التأخير سنة ، فعندئذ يجب ان لا تعتبر المزايدة الاولية وانما يلزم اجراؤها مجددا قياسا على ما جاء في المادة ١١٤٥ من قانون الاجرا .

وعلى المشتري ان يدفع البذل الى دائرة الطالب ومتى سلم هذا البذل فعلى الموظف المأمور بالبيع ان يسلم المبيع الى المشتري بعد انذار المدين . قد اختلفت اراء الحكماء والحقوقيين فيما اذا كان يجوز ان يميل المشتري ليدفع البذل ام لا ؟

أما الطريقة المنبئة في دوائر الاجرا او محاكم الصلح فهي مختلفة باختلاف اراء الحكماء . فمنهم من يجوز المهل ومنهم من يرى في ذلك اجماعا باحق ذوى العلاقة ولا يجوزون الامهال وانما يعتبرون المشتري مستنكفا عند عدم دفعه البذل عقب اجرا الاخالة القطعية .

على انى ارتأى امهال المشتري ليدفع الثمن مدة مناسبة لاتزيد على خمسة عشر يوما ، ما لم تحصل اسباب قاهرة اثرت على ماليته ولم

يمكن من دفع البذل في تلك المدة ، فانه يمهل اذ ذاك مدة أخرى اذا شاء ، والا فيعتبر مستكفأ عن الشراء ويبيع العين على حسابه .

اما تخلية المبيع فتى سلم المشتري البذل ، فان دائرة الطابو تكلف الشاغل بالتخلية في مدة مناسبة يتمكن بها من نقل اثائه الى دار اخرى ، على ان لا تزيد عن خمسة عشر يوما . واذا امتنع من التخلية تطلب اذ ذاك اخراجه ، بواسطة الاجراء بمذكرة تبين فيها اسم الشاغل . والمشتري . ونوع العقار . ومكانه . والبذل الذي تقرره . لتمكن هذه الدائرة من التنفيذ حسبما جاء في المادة ١١١ ، من قانون الاجراء .

وعلى دائرة الاجراء ان تبلغ شاغل العقار بلزوم تخلية المبيع ، وتسليمه الى المشتري خلال اسبوع . وعند انتهاء هذه المدة المعينة في ورقة الاخبار اذا لم يخرج الشاغل من العقار ، فيامر رئيس الاجراء بخلي العقار جبراً من شاغله ويسلم الى المشتري وذلك بعد استيفاء رسم التخلية منه ، على ان يكون له حق الرجوع به على الشاغل .

وتراعى احكام المادة ٣ ، من هذا القانون والمادة ١١٢ من قانون الاجراء في قضية التخلية . اعني ان العقار يسلم الى المشتري ، مالم يكن ماجوراً قبل وضعه توثيقاً للمدين . اذ لا تقبل عقود الاجارة التي تحدث ، بعد عقد التامين . وكل ادعاء يقع من الطرفين او من يقوم مقامهما ، لا يلتفت اليه اذا كان خارجاً عن سند الاقراض .

كما انه لا يجوز في اية حالة من الاحوال تأخير المزايدة ، او البيع ،
 او الاخلاء ، ولو كان للدين اعتراض ؛ او انه راجع المحكمة بذلك .
 على انه اذا سبق للدين مراجعة الى المحكمة قبل ادائه الدين ، وقد
 اقتضت المحكمة بان الاستمرار على المزايدة او البيع ، او التخلية ، قد
 يضر بصالح المدعى فالمحكمة ان تقرر تأخير التنفيذ حتى نتيجة
 الدعوى . مالم يكن الدائن من الافراد وقد اعطى كفيلا ضامنا للضرر
 الذي يحتمل حصوله على المدين فيما لو تحقق انه محق في دعواه ، او كان
 من المؤسسات المأثورة بالاقرض وقد اعطت التعهد بالضرر
 المذكور فعندئذ تستمر معاملة التنفيذ .

ان هذه الطريقة لا تخلو من المخاطر . فكما ان تأخير المعاملة ،
 ضرر على الدائن . فكذلك قبول الكفالة من الدائن والاستمرار
 على انهاء المعاملة ضرر على المدين .

لان تأخير البيع لمجرد اقامته الدعوى يحذف بحق الدائنين .
 واذا لاحظنا ان هذا القانون قد وضع لاجل تشويق اصحاب رؤوس
 الاموال على ان يقرضوا الناس على عقاراتهم ليتمكن اصحاب الاملاك
 من تعمير املاكهم واستثمارها ، فلا شك في اننا نحكم بان تأخير
 التنفيذ . مما يجعل اصحاب الاموال بعيدين من الاقرض . لان معنى
 الاقرض تكون مجازة باموالهم . وخير لهم ان لا يقدموا على
 عمل كهذا ، تصبح فيه اموالهم طعمة للكلين .

وكذلك ان في عدم تأخير البيع ، ضررا على المدين . لانه قد

يتمكن من اثبات دعواه التي أقامها على الدائن ، وربما يستحصل حكما في النتيجة . واذا بيع عقاره وسلم للمشتري ، فلا يمكن استرداداه منه . لان البيع قد حصل وفقا للقانون ، ولم يكن للمشتري تقصير يستوجب استرداد ما احيل باسمه بالمزايدة ، وفي هذه الحالة لا يبقى لصاحب العقار سوى تضمين البدل ، وهذا لا يسد ما لحقه من الضرر . لان عقاره يسلب من يده ، ومهما كان مبالغ الضمان زائدا فلا يرضيه الا استرداد العين اليه ، وهذا لا يمكن .

ومع هذا فان واضع القانون قد احتاط ، كل الاحتياط ، واناط الامر بالمحكمة التي عليها وحدها ان تقدر وجوب التأخير من عدمه ، فيما لو اقيمت الدعوى من قبل ذوى العلاقة . وتقرر حسب ما يترأى لها بالنظر لذات الدعوى والاسباب الثبوتية لها ، وبذلك تكون قد حافظت على الحق .

ثم ان الفقرة الاخيرة من هذه المادة التي نحن بصددنا تشترط تبليغ الدائن او المؤسسة ، فيما تقرره المحكمة في مثل هذه الحالات ليكونا على علم بما وقع . ويجب تبليغ ذلك القرار الى دائرة الطابور ايضا ، لئلا يتم البيع او التخلي . وعلى الموظف في الدائرة المذكورة ان يتبع ما تقرره المحكمة بهذا . وان خالف ذلك ، يعتبر بانه قد خالف واجبات وظيفته وبسبب عن الاضرار التي تدرج من عمله .

لقد لاحظ المشرع عند وضعه الفقرة الاخيرة من هذه المادة حقوقي الطرفين المتقابلة ، وكذلك اوجب عليهما واجبات .

اما حق الدائن : فهو تامين ما دفعه من الدرهم بموجب سند الاقراض ، بجعل العقار لديه محبوسا ، ولو لم يكن كذلك ، لما اقدم على الاقراض . ولهذا لم يلتفت المشرع الى اى ادعاء يسيده الطرف الاخر ، لاحتمال انه مبطل فى ذلك .

واما حق المدين : فهو احتمال حصول الضرر عليه فيما لو استمر المزارع وبيع العقار ، او اجريت تخليته وقد يكون محقا فيما يدعيه . فلذلك اوجب على الدائن الذى يطلب التنفيذ ان يمدى كفالة او ضمانا بالضرر والخسار .

وهذا الوجه ، حافظ على حق كل منهما متقابلا .
اما الواجبات المترتبة عليهما فهي ظاهرة فما كان منها على الدائن فهو دفع المبالغ المتفق على اقراضه ، واتباع ما اشترط فى سند الاقراض .
واما ما على المدين فهو تاديبته الثمن عند حلول الاجل ، وان يراعى الشروط المدرجة فى سند الاقراض .

ثم توجد واجبات على موظف دائرة الطابو ، يجب ان لا يغفل عن شئ منها . وهى : تطبيق الاحكام الواردة فى هذا القانون ، لتكون اعماله معتبرة . واذا بيع العقار قبل ورود اشعار من المحكمة ، فلا تكون الاعمال التى قامت بها الدائرة المذكورة باطلة ، وانما يصح للمدين الحق بان يرجع على دائئه ، بما يثبت له من الضمان وغيره . وفى ضمنها الرسوم والمصارف التى تكبدها فى دائرة الطابو بغير حق .

لان الدائن ، لم يكن محققا بصرفها . وقد اثبت المدين دعواه في نتيجة المرافعة وصدر الحكم بما له من الحق . وان دائرة الطابو قامت بالعمل على طلبه ، وان المحكمة لم تبلغها في لزوم تاخير المعاملة التي قامت بتنفيذها . فعلى هذا . ان الدائن يكون ضامنا للضرر ، وجميع المصاريف التي حلت على المدين فيما لو اثبت هـ - اذا حقه واستحصل بذلك حكما على الدائن .

المادة الحادية عشرة

ان الذى قد بيع من غير المنقول تطرح مصاريفه من ائتمانه . وتخصص البقية لاداء الديون المدرجة في السندات المصدقة . وعند مراجعة الدائنين يراعى ما كان قد ادرج في سند كل منهم من الشروط مع سلسلة الترتيب . اما ما عدا من المبالغ الى الدائنين الذين لم يراجعوا فانه يوضع باسم اصحابه من قبل دوائر دفتر الخافى للائتماء في احدى المؤسسات المالية المعروفة لدى الحكومة . والدائن اذا لم يكن الثمن كافيا لاداء دينه ان يطلب المدين ببقيته على حدة :

شرح :

ان هذه المادة تبحث في كيفية توزيع ثمن العقار عند بيعه وذلك على الوجه الآتي :

آ - المصاريف: ويقصد بها اجور الاعلانات ، وثمان الطوابع ، واجور الكشف ، ورسوم الدلالية اولا ؛ وضرية العقار ثانيا ، لان الضريبة تتعلق بنفس العقار . ويجب قطعها من ثمنه ممتازا ، ومقدما

على حق الدائنين . وقد جاء في المادة ٢٧ من قانون ضريبة الاملاك الصادر في سنة ١٩٢٣ فان هذه الضريبة تستوفى بصورة راجحة وتعتبر الاملاك تاميناً للضريبة المذكورة .

ب — حقوق الدائنين . اى الباقي من ثمن العقار يدفع للدائنين ، ويعطى للاقدم بالنظر الى سندات الاقراض المتضمنة معاملة التوثيق حسب مراتبهم فى الدرجة .

فان كان الدائن واحدا ، ياخذ ماله من الحق من بدل العقار الباقي وان كانا اثنين فيعطى الدائن الاول من البديل ما يساوى دينه ، وبما يبقى يعطى للدائن الذى يليه درجة . وان كانوا ثلاثة ، فياخذ الاول ما يستحقه ، وان زاد شئ فيعطى منه للدائن الثانى ماله من الحقوق . واذا بقيت فضلة من الثمن ، يعطى منه للدائن الثالث . وفى كل ذلك تراعى الشروط المدرجة فى سندات الاقراض .

ج — الباقي لصاحب العقار . فبعد ان يستوفى الدائنون ما ترتب لهم من الحق بمقتضى سنداتهم ، فان زاد شئ فهو يعود لصاحب العقار .

ثم انه قد لا يحضر احد الدائنين لقبض ما يعود له من الحق بمقتضى سند الاقراض ، فيجب توديع ما يصيبه من ثمن العقار الى احدى المؤسسات : اى البنوك المعروفة لدى الحكومة ، لانما على حسابه حتى مراجعته .

ويشترط اعلام هذا الدائن بورقة تبليغ له ، قبل ايداع ما يخصه

الى المؤسسة ، ليحضر و ياخذ حقوقه . لان في ايداعها ، قد يحصل الضرر عليه . ولهذا اشترط القانون تبليغه بالحضور ، وعند عدم اجابته للدعوة يعتبر متمردا ويودع اذذاك المبالغ الذي اصابه الى احدى المؤسسات لانها على حسابه .

ولا يستطيع الدائن ان يسترد حقه هنا من المؤسسة ، قبل انتهائها الاجل المتفق عليه لانما ما اودع اليها . لان المؤسسة تدفع النماء على ما يودع اليها من المبالغ حسب نظامها ، وربما تقرر تلك المبالغ وليس في وسعها ان تعيد ما يودع اليها قبل حلول الاجل المدين للتممية ولا يجوز اجبارها على دفع ما اودع اليها قبل الاستحقاق ، اذ قد يؤدي ذلك الى التشويش في اعمالها ، والارتباك في قيودها . ولهذا نرى ان اكثر المؤسسات لا تتعهد بدفع ربح مما يودع اليها من المبالغ ، ما لم تكن مدة الايداع ستة اشهر على الاقل . اما اذا اودع اليها مبالغ ولم يشترط عليها دفع الربح عنه ، فانها لا تمنع من اعادة ذلك المبلغ متى ما وقع الطلب .

فاذا لم تكن مؤسسة ولا مصرف معلوم لدى الحكومة ، يودع المبالغ حسب الضرورة الى صندوق الحكومة امالة . ولا تكون الحكومة ملزمة بدفع الربح عنها لانها لم تستقدمه ، فاستفيد المؤسسات . ويمكن ايداع ذلك المبلغ الى كاتب العدل لاجل حفظه حتى عودة صاحبه كما جاء في المادة ٦٤٦ ، من قانون كتاب العدل . وعلى هذا ، ان ينظم بياننا بما اودع اليه من النقود يضمه شرائط التدوين ،

ويضع أصله في محفظة وتعطى الصورة الى المودع .

دست قد لا يكفي ثمن العقار لسد ما ترتب بذمة صاحبه من الديون بعد اخراج المضاريف والضريبة ، فللدائن اذ ذاك ان يرجع على مدينه بماله من الحق . واذا استوفى القسم وبقي له قسم ، فيرجع بالقسم الباقي . واذا امتنع المدين من الدفع . فللدائن ان يقيم الدعوى . ويستحصل بماله حكما ينفذه بواسطة الاجراء ، دون ان يكون له امتياز على اموال المدين . وعلى موظف دائرة الطابو ان يعطى الدائن قائمة بالحساب مع بيان يحتوى على معاملة التوثيق ، ومقدار الدين الاصلى . ودرجته . وكيفية بيع العقار ، ورمته . واسم المشتري ، ومقدار البذل . والمصرف ، ومقدار المدفوع من ذلك الثمن وجهته . والباقي للدائن ، من حقوقه . وان هذا البيان معتبر لدى المحاكم بدون بينة ، لانه مستند على قيود رسمية معتبرة قانونا .

المادة الثانية عشر

ان حكم هذا القانون مرعى منذ تاريخ نشره

شرح :

صدرت الارادة الملكية في تطبيق هذا القانون في ١ ربيع
الآخر سنة ١٣٣١ الموافق ٢٥ شباط ١٣٢٨ . ونشر في تقويم الوقائع
العثمانية في ٦ ربيع الآخر سنة ٣٣١ الموافق مارت سنة ١٣٢٩ . واصبح

مرعى الاجراء في البلاد العثمانية التي كان العراق في ضمنها منذ ذلك التاريخ .

على اننا لم نجد اية معاملة طبق هذا القانون عليها في مملكة العراق لعدم اعتماد الناس على ما جاء فيه من الاحكام فبقى مهملًا في ذاته . وبعد ان انفصلت البلاد العراقية عن الحكومة العثمانية ، واصبحت دولة مستقلة بحدودها الطبيعية ، نسبت حكومتها تطبيق احكام هذا القانون في البلاد . واصدر مدير الطابو العام تعميما مؤرخا ٦ تموز سنة ١٢٦١ وحدث ٢٠٢٠ بلغ الى جميع المناطق فطبق منذ ذلك التاريخ ، واصبح مرعى الاجراء . ثم اصدرت الحكومة العراقية قانون تسجيل الاموال غير المنقولة باسم الاشخاص الحكية المرقم ٣٤ في سنة ١٢٩١ وعدل البعض من احكامه كما ذكرنا ذلك مفصلا في شرحنا المادة الثانية من قانون التامين .

المادة الثالثة عشرة

ان وزراء المالية والعدلية . والاراقاف مكلفون بتنفيذ حكم هذا القانون .

شرح :

ان دوائر الطابو في العهد التركي كانت مرتبطة في امانة الطابو . وان هذه هي شعبة من شعبات وزارة المالية ، لذلك جعل وزيرها مسؤولا عن تطبيق حكم هذا القانون .

ولما كانت سندات الاقراض كالاغلاميات قابلة للتنفيذ رأسا

ويجب تخلية المبيع وتسليمه الى المشتري بواسطة الاجراء عند
 حصول الاشعار من قبل دوائر الطابو ، فجعل وزير العدلية مسؤولا
 عن تطبيق ما يتعلق بوزارته من الاحكام .
 وبما ان القسم من احكام القانون يتعلق بالمسقفات والمستغلات
 الوقفية ، فجعل وزير الاوقاف مسؤولا عن تنفيذ ما يتعلق بوزارته
 من الاحكام .

(انتهى)

فهرس محتويات الكتاب

الصحيفة

آ - المقدمة كلمة للامارح

١ - المادة الاولى وشرحها : تعريف التامين ، العقد شرعا وقانونا .

٢ - شروط التامين ، ٧ - اركان التامين ، احكامه . ١١ - اتحاد الاحكام مع غيرها .

١٣ - المادة الثانية وشرحها : الماذون باخذ التامين سابقا ، ١٤ - التأثيرات الطارئة مؤخرًا . نظر المشرع العثماني البعيد . ١٥ - الماذونين باخذ التامين لاحقا وتفصيل ذلك .

٢٨ - المادة الثالثة وشرحها : ٢٩ - بحث تحقيق الاجارة واجراء الكشف . ٣٠ - الاحتمالات الثلاثة وما يجب عمله .

٣٢ - المادة الرابعة وشرحها : سندات الاقراض . ٣٦ - بحث في المسكن والتوقيع وغيره . ٣٧ - السند غير المرسوم . والملاحظة في طبعة الابهام . ٤٠ - بحث في التقرير والشهود . ٤١ - بحث في شروط السند

٤٣ - المادة الخامسة وشرحها : ٤٤ - حكم الزوائد . ٤٦ - بحث في الشرط .

٤٧ - المادة السادسة وشرحها : بحث في المنافع والضرر : ٤٩ - بحث في طلب الكفيل .

٥٠ - المادة السابعة وشرحها . بحث في نقل الدين والامتياز برضى المدين او بدونه . ٥١ - بحث في بيع العقار من قبل المدين بشروط

- ٥٤- المادة الثامنة وشرحها : بحث في خيار المدين بالدفع . ٥٥- بحث بالفرعات ، والمبلغ المشروط . ٥٧- واجبات دائرة الطابو .
- ٥٥- المادة التاسعة وشرحها . استحقاق الدين في ميعاده ، او بتعاقب شرط . ٥٩- تأثير العقود . ٦٠- متى لا يباع العقار
- ٦١- المادة العاشرة وشرحها : ٦١- التبليغ ونظام العطلات ، ٦٧- استلفات نظر اولى الامر . التحليف استظهاوا ؛ ٦٩ مدة المزايدة وضع اليد ؛ الضام ، ٧٣- ما يجب ملاحظته . ٧٤- اخذ التأمينات . ٧٦- ما يلاحظ في البذل . ٨٧- امهال المشتري ، ٧٨- التخلية وما يتعلق بها . ٨٥ الحقوق المتقابلة والواجبات .
- ٨٢- المادة الحادية عشرة وشرحها : بحث في توزيع البذل بعد البيع وحقوق الدائنين وغير ذلك .
- ٨٥- المادة الثانية عشرة : بحث عن مرعية القانون .
- ٨٦- المادة الثالثة عشرة : بحث عن الوزراء المكلفين .



تنبیه و اعتذار

لقد وقع وبالإسف بعض أخطاء لا تخفى على القارى فنتستدبر
عذراً. ونرجوه أن يصحح ذلك قبل كل شئ على جدول الخطأ والصواب

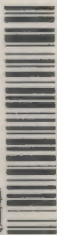
صحيحة	سها	الخطأ	الصواب
٤	٩	دبتر	دبتر
٥	١٨	لوفراسفيا لا كيتك	كونفراسفيا لا كاتيك
٥	٢١	القسم	التقسيم
٦	٢	تمديد	تحدد
٧	٢٨	للشروط	الشروط
٩	٤	الشارح	الشارح
١٤	١٩	المشروع	المشروع
١٤	١٩	ولم يميز	ولم يميز
١٦	١٨	لا يسارى	لا يساوى
١٨	٥	فبا	فبا
٥	٩	فا	فبا
٢٨	٢	قراراً	ضرراً
٥	١٤	بيان	بيان
٥	١٧	يوافق	يوافق
٢٩	٥	أما جور	أما جوراً
٣٥	٣	يصب	تصب
٥	٩	تدقق	تدقق

حقوقهما	حقوقها	٤	٣٦
المنكر المبرر لها	المنكر لها	٢٨	٣٩
المروضة	المروقة	١٩	٤٧
تبيع	تبيع	١٧	٤٨
واعطاء	واسطا	٢٠	٤٩
في البدائة	في البرآة	١١	٦١
حتى	حقى	١٤	٥٣
اوراق	وراق	٥	٦٤
ما اوجبه القانون عليه	القانون عليه	١٦	٦٨
المزايدة	المزيدة	١٠	٧٦
اقامة	اقامته	١٣	٧٩
استرداداه	استرداداه	٢	٨٠



ol.
037
58

Bibliotheca Alexandrina



0419459